

DUE DILIGENCE



Progetto

Project

Utilizzatore

Leasee

Numero contratto

Contract number

Regione

Region

Provincia

Province-District

Comune

Municipality

Indirizzo ingresso principale

Address - main entrance

Soc. [REDACTED]

in LCA

Società [REDACTED]

in LCA

1

Lazio

Roma

Roma

Via Civitaquana, 32, 00131 Roma RM, Italia

Praxi per / for Soc. [REDACTED]

in LCA



Visita il sito

BOLOGNA | FIRENZE | GENOVA | MILANO | NAPOLI | PADOVA | ROMA | TORINO | TRENTO | VERONA

Sede Legale ed Amministrativa: 10125 TORINO - Corso Vittorio Emanuele II, 3 - Tel. +39 011 6560 - Cap. Soc. € 6.000.000 int. vers. Aut. MLPS 11/2017 - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE / Index

1. TRASFERIBILITÀ / SALEABILITY	3
2. DATI CONTRATTO / ASSET DESCRIPTION	15
3. TITOLARITÀ / OWNERSHIP	31
4. VINCOLI, SERVITÙ E ALTRI GRAVAMI / EASEMENTS, RESTRICTION, MORTGAGES	58
5. STATO OCCUPAZIONALE / TENANCY	65
6. CATASTO TERRENI / LAND CADASTER	66
7. CATASTO FABBRICATI / BUILDING CADASTER	67
8. EDILIZIA / BUILDING PERMIT SITUATION	89
9. URBANISTICA / TOWN PLANNING	104
10. PRESTAZIONE ENERGETICA / ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE	115
11. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE / CONSERVATION AND MAINTENANCE STATUS	120
12. STATO DI AVANZAMENTO LAVORI / PROGRESS OF WORK	121
13. RIEPILOGO CAPEX / CAPEX SUMMARY	122
14. ELENCO DOCUMENTALE / DOCUMENT LIST	125

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

1. TRASFERIBILITÀ**1. SALEABILITY****STATO TRASFERIBILITÀ****Saleability Status**

Rogitabile / Seleable

*Giudizio riferito esclusivamente alla specifica procedura di vendita forzata e sulla base delle informazioni rese disponibili.

DETTAGLIO**Detail**

Sez	Fg	Part	Sub	Cat	Catasto	Note	Edilizia	Note	Ape
Sect.	Sheet	Parcel	Sub.	Cat.	Cadaster	Notes	Building	Notes	Energy
//	295	3769	1	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Errata intestazione	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3769	2	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Difformità nella scheda catastale	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3769	3	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Difformità nella scheda catastale	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3769	4	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Difformità nella scheda catastale	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3769	5	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Difformità nella scheda catastale	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable

//	295	3769	6	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Difformità nella scheda catastale	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3769	7	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Errata intestazione	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3769	8	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Errata intestazione	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3769	9	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3769	10	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3769	11	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Difformità nella scheda catastale	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3769	12	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Difformità nella scheda catastale	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable

//	295	3769	13	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Difformità nella scheda catastale	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3769	14	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Difformità nella scheda catastale	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3769	15	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Difformità nella scheda catastale	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3769	16	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Difformità nella scheda catastale	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3769	17	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3769	18	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3769	19	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable

//	295	3769	20	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Errata intestazione	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3769	21	C2	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	22	C2	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	23	C2	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	24	C2	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	25	C2	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	26	C2	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	27	C2	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	28	C2	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	29	C2	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	30	C2	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary

//	295	3769	31	C2	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	32	C2	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	33	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Difformità nelle schede catastali	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	34	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	35	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	36	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	37	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Errata intestazione	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	38	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	39	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	40	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	41	C6	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	42	C6	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary

//	295	3769	43	C6	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessari o / Unnecess ary
//	295	3769	44	C6	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessari o / Unnecess ary
//	295	3769	45	C6	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessari o / Unnecess ary
//	295	3769	46	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessari o / Unnecess ary
//	295	3769	47	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessari o / Unnecess ary
//	295	3769	48	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessari o / Unnecess ary
//	295	3769	49	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Errata intestazione	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessari o / Unnecess ary
//	295	3769	50	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Errata intestazione	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessari o / Unnecess ary
//	295	3769	51	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Errata intestazione	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessari o / Unnecess ary
//	295	3769	52	BCNC	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessari o / Unnecess ary
//	295	3769	53	BCNC	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessari o / Unnecess ary
//	295	3769	54	BCNC	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessari o / Unnecess ary

//	295	3769	55	BCNC	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	56	BCNC	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	57	BCNC	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	58	BCNC	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	59	BCNC	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	60	BCNC	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	1	C1	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3768	2	C1	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3768	3	C1	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3768	4	C1	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable

//	295	3768	5	C1	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3768	6	C1	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3768	7	C1	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3768	8	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Errata intestazione	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3768	9	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3768	10	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3768	11	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable

//	295	3768	12	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3768	13	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3768	14	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3768	15	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3768	16	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Diversa distribuzione interna	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3768	17	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3768	18	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable

//	295	3768	19	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
//	295	3768	20	C2	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	21	C2	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	22	C2	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	23	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	24	C6	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	25	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	26	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	27	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	28	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	29	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary

//	295	3768	30	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	31	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	32	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	33	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	34	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	35	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	36	C6	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	37	C6	Non definibile / Not definable	Mancato sopralluogo	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	38	BCNC	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	39	BCNC	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	40	BCNC	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	41	BCNC	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary

//	295	3768	42	BCNC	Conforme / Compliant	/	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3769	//	ENTE URBANO	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Mancata rappresentazione in mappa di manufatto ascensore	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary
//	295	3768	//	ENTE URBANO	Conforme / Compliant	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Completamento lavori	Non necessario / Unnecessary

CERTIFICATO DEST. URBANISTICA <i>Certificate Of Urban Planning</i>	
Necessario per atto <i>Necessary for transfer act</i>	No / No
Presenza <i>Present</i>	No / No
Data rilascio <i>Release date</i>	
Protocollo <i>Protocol number</i>	

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2. DATI CONTRATTO**2. ASSET DESCRIPTION****SOPRALLUOGO***Site Inspection*

Data <i>Date</i>	10/05/2022
Esito <i>Results</i>	Sopralluogo parziale / Partial inspection
Note <i>Notes</i>	Impossibilità di visionare alcuni piani e unità immobiliari a causa della mancanza di collegamenti verticali o a causa della presenza di fitta vegetazione.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

DATI IMMOBILE*Asset description*

Utilizzatore <i>Name</i>	Società [REDACTED] LCA
Destinazione d'uso <i>Intended use</i>	Residenziale / Residential
Attività svolta <i>Performed activity</i>	Residenziale
Tipologia proprietà <i>Property type</i>	Cielo terra / Whole building
Numero unità immobiliari <i>Number of units</i>	102
Localizzazione <i>Location</i>	Periferia / Suburbs

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

COORDINATE*Coordinates*

Latitudine <i>Latitude</i>	41,9342114
Longitudine <i>Longitude</i>	12,6513208
Mappa <i>Map</i>	https://www.google.com/maps/place/41.9342114%2C12.6513208

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®




DESCRIZIONE CONTESTO

description of the context

Il complesso immobiliare è ubicato nel quartiere periferico della città di Roma denominato "Case Rosse" in prossimità di Setteville, all'interno del Municipio IV. È collocato nel quadrante est della città, all'esterno del Grande Raccordo Anulare, tra la via Tiburtina che lo delimita a nord, il Polo Tecnologico che lo delimita a nord-ovest, il centro Agroalimentare di Roma che lo delimita ad est ed il Parco dell'Aniene e l'autostrada A24 Roma-L'Aquila-Teramo che lo delimitano a sud.

La borgata nasce come insediamento di edilizia spontanea e si espande partendo dagli anni '60 e '70 fino a raggiungere l'attuale conformazione.

Il tessuto insediativo è a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da insediamenti a bassa densità abitativa con palazzine plurifamiliari di 2/3 piani circondate da giardini pertinenziali e la sporadica presenza di edifici più alti (fino a 5/6 piani) con attività commerciali al piano terra.

Il quartiere è provvisto delle principali opere di urbanizzazione e servizi di quartiere, e da piccole attività commerciali di vicinato che si concentrano prevalentemente nella parte centrale e orientale della borgata lungo la via Tocco da Casauria. A poca distanza tuttavia si trovano grandi strutture commerciali come ad esempio il Centro Commerciale Roma Est.

L'area risulta ben collegata al centro città grazie alla via Tiburtina e all'arteria autostradale.

Sotto il profilo del trasporto pubblico locale invece l'area è servita solo da trasporto pubblico su gomma con le due linee di media frequenza nn. 040 e 043. A circa tre km di distanza si trova la stazione ferroviaria di Lunghezza, mentre a 7 km di distanza si trova la capolinea Rebibbia della Metro B.












DESCRIZIONE IMMOBILE-UNITÀ*Property description*

Il complesso residenziale è stato realizzato all'interno del "Comparto C4" del Piano Particolareggiato Zona O "Case Rosse" volto alla riqualificazione urbana dell'area rispetto a mobilità locale, urbanizzazioni e localizzazione di servizi di pubblica utilità, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 17/04/1997 e dunque decaduto. A seguito del mancato rinnovo dello stesso, il Comune ha provveduto ad aggiornare la disciplina urbanistica generale con una Variante al PRG vigente, adottata con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 20 del 23 marzo 2021, non ancora approvata.

I lavori di costruzione iniziarono nel 2011 e alla fine del 2014 le attività di cantiere furono sospese non completando i lavori. Nello specifico non risultano ultimati i piani interrati ed alcune unità mancano di finiture interne. Anche l'area esterna non risulta completamente ultimata.

Il complesso immobiliare, prevalentemente a carattere residenziale, è costituito da due Lotti (Lotto A e Lotto B), ciascuno caratterizzato da due edifici ed area esterna.

Il lotto A è costituito da n. 2 edifici (denominati A e B) ciascuno di 3 piani fuori terra e uno seminterrato a destinazione d'uso residenziale per un totale di 20 unità abitative (n. 10 alloggi per ciascun edificio) oltre ad un piano interrato comune ai due edifici con n. 11 locali cantine e n. 20 locali box.

Gli appartamenti hanno una differente metratura e dislocazione sui piani e sono tutti dotati di giardino e/o balconi e terrazzi.

Internamente le unità abitative presentano pressoché le medesime finiture per tutti i piani. Le pareti verticali e i soffitti risultano perlopiù intonacati e tinteggiati, mentre bagni e cucina rivestiti in ceramica. Alcune unità tuttavia, alla data odierna, mancano ancora di pavimentazione e rivestimenti, mentre in tutte le unità abitative non sono state ancora realizzati i collegamenti verticali tra piani.

Tutti gli alloggi sono dotati di portoncini blindati d'ingresso mentre le porte interne sono con infissi in legno. I serramenti esterni sono uguali in tutte le unità e sono in doppio vetro con infissi in legno e persiane esterne ad ante, sebbene sia stata rilevata la mancanza degli stessi in alcune unità.

I prospetti esterni sono intonacati e presentano balconi con parapetti rivestiti esternamente da maioliche in ceramica ad effetto cortina, pavimentazione in gres e davanzali in pietra.

Le aree esterne presentano dei percorsi pedonali pavimentati e spazi verdi condominiali. Gli accessi alle autorimesse situate ai piani interrati avvengono dalla Via Civitaquana mediante rampe carrabili che alla data dei sopralluoghi risultavano non pavimentate e praticabili. Secondo il progetto depositato in Comune, è prevista la realizzazione di ascensori di collegamento, ad oggi non completa, tra gli spazi comuni al piano terra e i piani interrati.

Il lotto B è costituito da n. 2 edifici (denominati C e D) ciascuno di 3 piani fuori terra e uno seminterrato a destinazione d'uso mista residenziale-commerciale, con n.7 locali commerciali al piano terra e n.12 abitazioni ai piani superiori. Al piano interrato sono collocati locali box e cantine

I negozi si sviluppano al piano terra e al piano interrato, mentre gli appartamenti si sviluppano al piano primo e piano secondo e sono tutti dotati di giardino e/o balconi e terrazzi. Le unità hanno diversa metratura.

Internamente le unità commerciali presentano pareti intonacate ma mancano di pavimentazione. Sono dotate di vetrine e saracinesche. I bagni sono rivestiti in ceramica.

Le unità abitative presentano pressoché le medesime finiture per tutti i piani. Le pareti verticali e i soffitti risultano perlopiù intonacati e tinteggiati, mentre bagni e cucina rivestiti in ceramica. Alcune unità tuttavia, alla data odierna, mancano ancora di pavimentazione e rivestimenti, mentre in tutte le unità abitative non sono state ancora realizzati i collegamenti verticali tra piani.

Tutti gli alloggi sono dotati di portoncini blindati d'ingresso mentre le porte interne sono con infissi in legno. I serramenti esterni sono uguali in tutte le unità e sono in doppio vetro con infissi in legno e persiane esterne ad ante, sebbene sia stata rilevata la mancanza degli stessi in alcune unità.

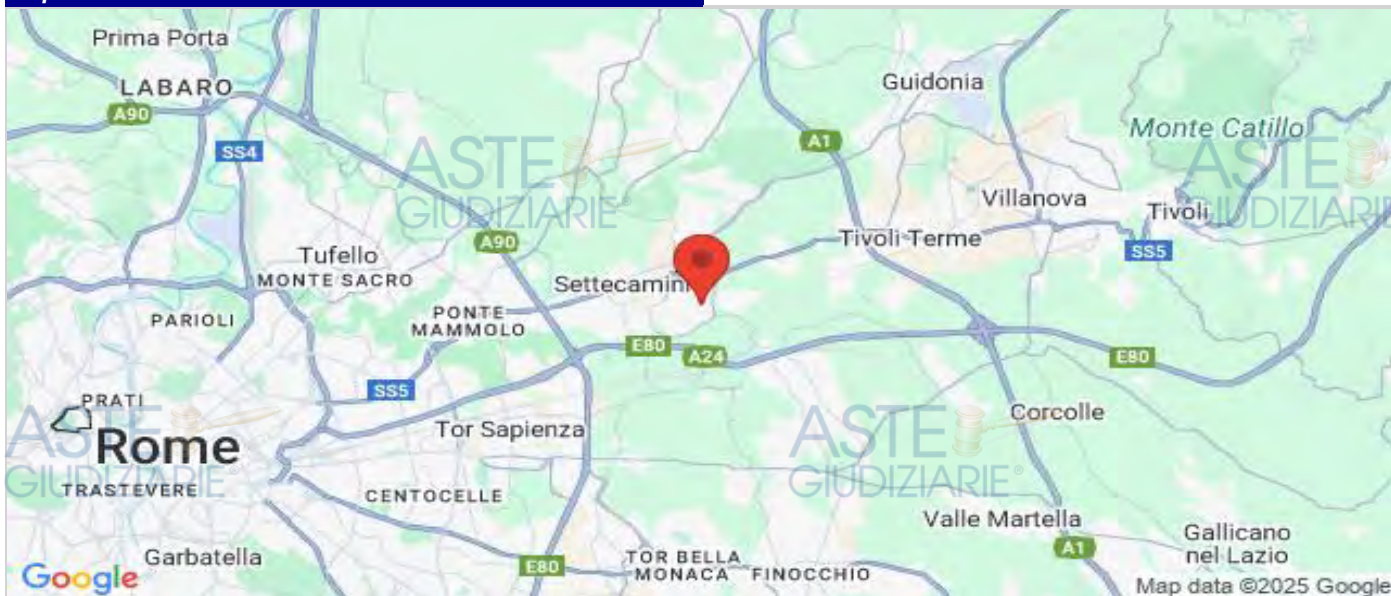
I prospetti esterni sono intonacati e presentano balconi con parapetti rivestiti esternamente da maioliche in ceramica ad effetto cortina, pavimentazione in gres e davanzali in pietra.

Le aree esterne presentano dei percorsi pedonali pavimentati e spazi verdi condominiali. Gli accessi alle autorimesse situate ai piani interrati avvengono dalla Via Civitaquana mediante rampe carrabili che alla data dei sopralluoghi risultavano non pavimentate e praticabili. Secondo il progetto depositato in Comune, è prevista la realizzazione di ascensori di collegamento, ad oggi non completa, tra gli spazi comuni al piano terra e i piani interrati.

ASTE

INQUADRAMENTO

Map

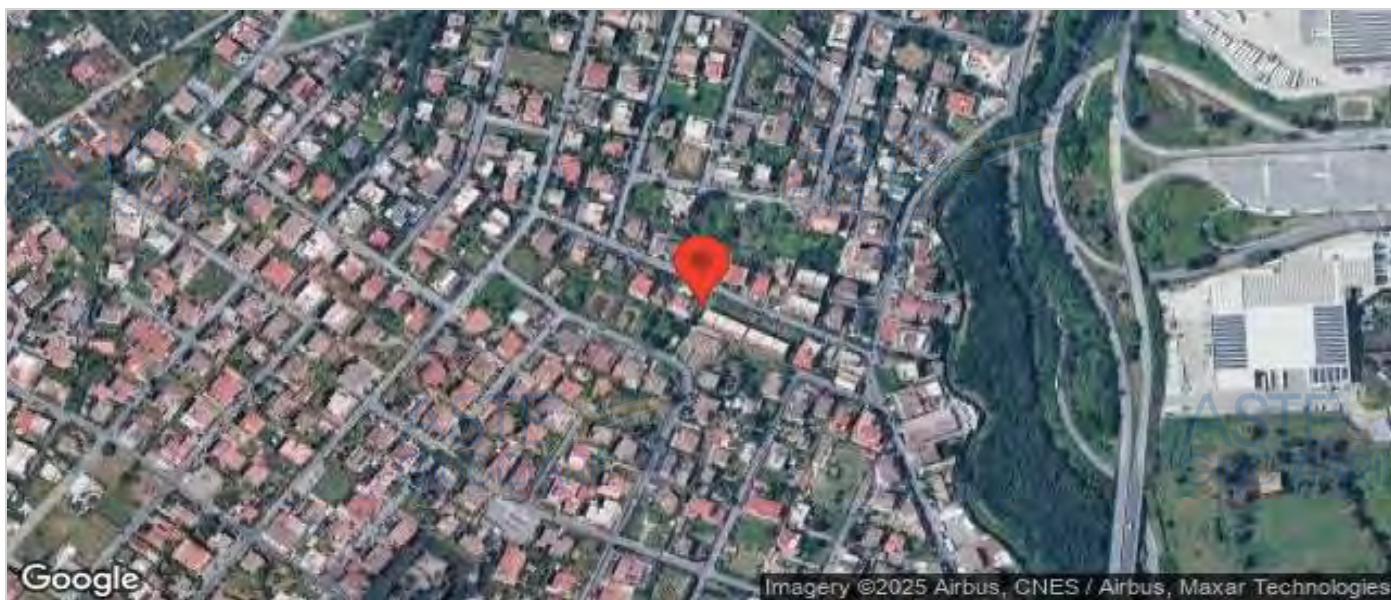


Inquadramento provinciale

Provincial zoom level

ASTE

ASTE



Inquadramento di quartiere

Neighborhood zoom level

ASTE

ASTE

ASTE
GIUDIZIARIE®

REPORT FOTOGRAFICO

Pictures

Vista esterna / External photo
Edificio B lotto A
Prospetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista esterna / External photo
Lotto A
Area esterna

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista esterna / External photo
Lotto A
Area esterna

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista esterna / External photo
Edificio A Lotto A
Prospetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista esterna / External photo
Lotto A
Area esterna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista esterna / External photo
Vista lotto A da Via Civitaquana
Prospetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista esterna / External photo
Edifici C-D Lotto B
Prospetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista esterna / External photo
Lotto B
Area esterna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista esterna / External photo
Lotto B
Area esterna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista esterna / External photo
Accesso autorimessa lotto B
Rampa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



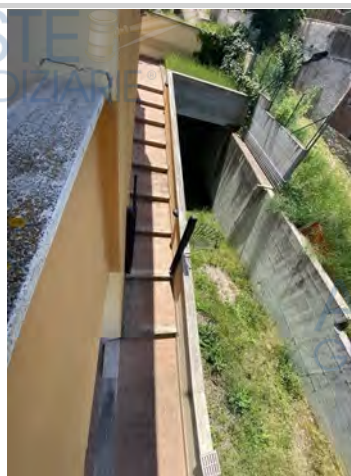
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista esterna / External photo
Rampa per accesso autorimessa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista esterna / External photo
Lotto B
Percorso pedonale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista esterna / External photo
Lotto B
Percorso pedonale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista esterna / External photo
Lotto B
Vano ascensore

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista esterna / External photo
Alloggio lotto B
Area di pertinenza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Alloggio piano terra lotto A
Vista interna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Vista interna / Internal photo
Alloggio piano terra sub.12
Dettaglio infisso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Vista interna / Internal photo
Alloggio piano terra
Dettaglio interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

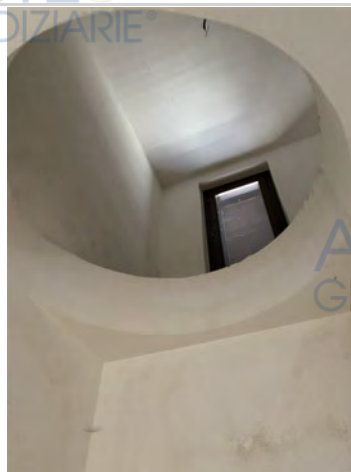
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Alloggio piano primo lotto A
Dettaglio interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Alloggio piano primo lotto A
Dettaglio angolo cottura

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Alloggio piano primo lotto A
Dettaglio bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Piano interrato lotto B
Corsello autorimessa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Piano interrato lotto B
Autorimessa

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Piano interrato lotto B
Box auto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Piano terra lotto B
Negozio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Negozio piano terra lotto B
Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Piano primo lotto B
Vista alloggio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Alloggio piano primo lotto B
Dettaglio infisso soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Piano primo alloggio lotto B
Dettaglio bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Alloggio piano primo lotto B
Dettaglio interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

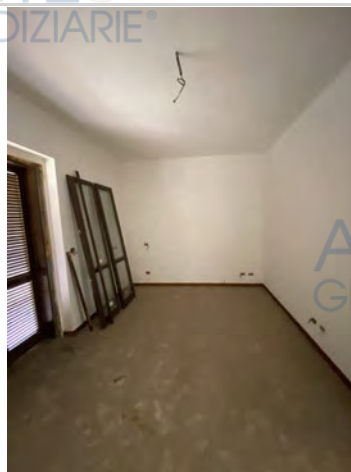
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Alloggio piano primo lotto B
Locale zona notte

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Piano primo alloggio lotto B

Vista interna zona giorno alloggio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Piano primo alloggio lotto B
Balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

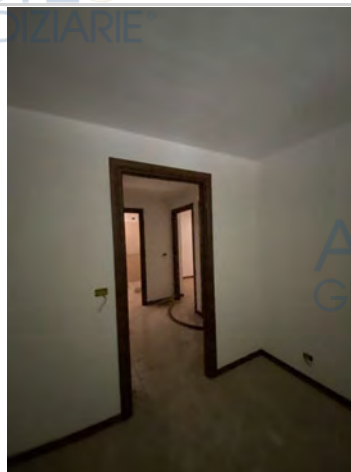
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Alloggio piano secondo lotto B
Vista interna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna / Internal photo
Alloggio piano secondo lotto B
Dettaglio scala interna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista esterna / External photo
Edifici C-D Lotto B
Prospetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**3. TITOLARITÀ****3. OWNERSHIP****GIUDIZIO COMPLESSIVO***Judgement*

Conforme / Compliant

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**TIPOLOGIA DIFFORMITÀ***Type of discrepancy*

//

DESCRIZIONE DIFFORMITÀ*Discrepancy description*

Con riferimento alla normativa relativa alla vendita forzata di bene immobile in sede concorsuale si esprime un giudizio di trasferibilità

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

NOTE

Notes

Dall'analisi della documentazione fornita e dalle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate in data 16/03/2023 il complesso immobiliare risulta di proprietà della "Società [REDACTED] in Liquidazione", posta in liquidazione coatta amministrativa con D.M. n. 75/2015 del 26/02/2015 e successiva nomina del Commissario Liquidatore dott. [REDACTED] con D.M. n. 350/2021 del 19/10/2021, a seguito dei seguenti atti:

- **Atto di Compravendita rep.38460/12534 del 18/03/2008** a rogito Notaio Nicola Raiti, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma in data 03/04/2008 ai nn. 40677/21237 di formalità con il quale la Società [REDACTED] acquistava dalla sig.ra [REDACTED] il terreno sito in Roma, Località Case Rosse, della superficie catastale di 1.050 mq identificato in Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3273, 3274 e 3275. I terreni vengono venduti con tutti gli obblighi e diritti nascenti dal Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4 costituito con Atto del 04/06/2007 rep. 211249/19900 a rogito Notaio [REDACTED], al quale la parte acquirente aderisce (*Atto presente*);

- **Atto di Compravendita rep. 38469/12540 del 27/03/2008** a rogito Notaio Nicola Raiti, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma in data 03/04/2008 ai nn. 40682/21242 di formalità, con il quale la Società [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] il terreno sito in Roma, Località Case Rosse, della superficie catastale di 1322 mq identificato in Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3268 e 3269. Si precisa che la parte venditrice ed i terreni rientravano nel Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4 sopra citato (*Atto presente ma incompleto*);

- **Atto di Compravendita rep. 38493/12552 del 09/04/2008** a rogito Notaio Nicola Raiti, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma in data 29/04/2008 ai nn. 54102/29551 di formalità, con il quale la Società [REDACTED] acquistava dai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] il terreno sito in Roma, Località Case Rosse, della superficie catastale di 1455 mq identificato in Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3266 e 3267. Si precisa che la parte venditrice ed i terreni rientravano nel Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4 sopra citato (*Atto presente*);

- **Atto di Compravendita rep.38499/12556 del 11/04/2008** a rogito Notaio Nicola Raiti, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma in data 29/04/2008 ai nn. 54106/29515 di formalità, mediante il quale la Società [REDACTED] acquistava dai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] il terreno sito in Roma, Località Case Rosse, della superficie di 1322 mq identificato in Catasto Terreni al Foglio 295, Particelle 3270-3271-3272. Si precisa che la parte venditrice ed i terreni rientravano nel Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4 sopra citato (*Atto presente*);

- **Atto di impegno autentico nelle firme dal Notaio [REDACTED] in data 24/06/2008 rep. 38655/12660**, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma in data 14/07/2008 ai nn. 87481/50018 di formalità, mediante il quale i consorziati proprietari del Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4 costituito con Atto del 04/06/2007 rep. 211249/19900 si erano impegnati a cedere gratuitamente al Comune le aree a destinazione pubblica previste dal Piano di Particolareggiato e a stipulare apposita Convenzione con il Comune di Roma per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e a ubicare, qualora la Società distributrice lo richiedesse, l'eventuale cabina elettrica nelle aree fondiarie. Con determinazione dirigenziale 144 del 13/10/2008 il Comune prende atto di detto impegno (*Atto presente*);

- **Convenzione urbanistica del 04/12/2008 rep. 38976/12881** a rogito Notaio Nicola Raiti, trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma in data 22/12/2008 ai nn. 168990/104221 di formalità, tra il Comune di Roma ed i consorziati proprietari del Comparto Case Rosse per la cessione di aree aventi destinazione pubblica in attuazione del Comparto C4 del Piano Particolareggiato al Comune di Roma, mediante la quale i proprietari cedono gratuitamente ed il Comune accetta le aree a destinazione pubblica, per un totale di 7266 mq, distinte al Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3277, 3278, 3280, 3281, 3282. A fronte della cessione il Comune concede ai proprietari la realizzazione di cubatura pari a 5176 mc residenziali e 2448 mc non residenziali/commerciali (*Atto presente*);

- **Convenzione tra proprietari per redistribuzione dei diritti edificatori rep. 40505/13718 del**

01/12/2010 a rogito Notaio Nicola Raiti, trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma in data 15/12/2010 ai nn. 149481/88912 di formalità, sottoscritta tra la Società [REDACTED], la Società [REDACTED], la società [REDACTED], il sig. [REDACTED], il sig. [REDACTED], il sig. [REDACTED] ardo, la sig.ra [REDACTED], i quali si costituiscono all'atto in qualità di associati facenti parte del Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4 per redistribuzione dei diritti edificatori mediante cessione parziale proquota dei terreni di rispettiva titolarità appartenenti al Piano Particolareggiato di zona "O" n. 57 Case Rosse del Comune di Roma (*Atto presente*).

Si precisa che nella Convenzione si rileva una incongruenza tra le quote di proprietà sul totale del comparto di ciascun proprietario, e le quote dei diritti edificatori redistribuiti con la Convenzione nonostante nell'atto si dichiara che la redistribuzione non comportava una variazione delle quote. Nello specifico la Società [REDACTED] deteneva il 47,552% della proprietà, mentre a seguito della redistribuzione deteneva il 49,26% dei diritti edificatori. Ad ogni modo con successivo Atto di Permuta, di cui sotto, tutte le parti accettano di ottenere le unità immobiliari descritte nell'Atto di Permuta in cambio della cessione totale delle proprie quote.

-Atto di precisazione rep. 41483/14164 del 26/01/2012 a rogito Notaio Nicola Raiti, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma in data 14/02/2012 ai nn. 15054/10826 di formalità e rettificato in data 09/05/2012 ai nn. 48322/35638 di formalità, dal quale risulta che, in base al tipo di frazionamento catastale del 02/03/2011 n. 286948, la società [REDACTED] è proprietaria nel lotto 1 della part. 3283 Foglio 295 per il 45,39%, nel lotto 2 delle part. 3275-3628 foglio 295 per 0,50% e nel lotto 3 delle particelle 3279-3629 Foglio 295 per il 100% (*Atto presente*);

- Atto di permuta rep. 41488/14169 del 31/01/2012 a rogito Notaio Nicola Raiti, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma in data 28/02/2012 ai nn. 19874/14416 di formalità, mediante il quale la Società [REDACTED] acquisisce interamente la proprietà del lotto 1 e lotto 2 già citati dagli ex soci di cui alla Convenzione tra proprietari (*Atto presente*).

In cambio la società cede le seguenti porzioni di fabbricato da costruire su lotto 1:

- nr. 2 appartamenti dell'edificio A (interno 7 e 8) e nr. 2 box (interno 18 e 19) a [REDACTED] Srl (ad oggi identificati in Catasto al Foglio 295, Part. 3769, Subb. 7, 8, 49, 50);
- nr. 1 appartamento dell'edificio B (interno 10) e nr. 1 box (interno 20) a [REDACTED] (ad oggi identificati in Catasto al Foglio 295, 3769, Subb. 20, 51);
- nr. 1 appartamento dell'edificio A (interno 1) e nr. 1 box (interno 6) alla [REDACTED] (ad oggi identificati in Catasto al Foglio 295, 3769, Subb. 1, 37);

Per il lotto 2 in cambio cede le seguenti porzioni di fabbricato da costruire:

- nr. 1 appartamento (interno 1) del fabbricato C e nr. 1 box (interno 1) a [REDACTED] (ad oggi identificati in Catasto al Foglio 295, 3768, Subb. 8 e 23);

Ai sensi dell'art. 8 dell'atto di permuta l'acquisto della proprietà delle porzioni da costruire si verifica automaticamente e non appena gli immobili verranno ad esistenza. Tale evento dovrà essere fatto risultare con apposito atto notarile di identificazione anche catastale e, ai fini della trascrizione, le parti dichiarano da subito le quote millesimali dell'area riferite alle unità da costruire oggetto di trasferimento.

La Società Cooperativa riferisce che le parti hanno concordato, mediante la Scrittura privata in data 28/10/2024 di cui *infra*, che tale atto verrà sottoscritto solo a seguito dell'aggiudicazione del lotto da parte del terzo aggiudicatario e del completamento dell'edificazione.

Dall'analisi della documentazione fornita e recuperata da Praxi, emerge la presenza dei seguenti atti che incidono sulla proprietà:

- Atti di prenotazione alloggio da parte dei Soci tra le parti per la prenotazione di alcuni alloggi e box auto, dai quali risulta che la Società abbia già incassato parte dei versamenti relativi al costo di cessione. Non è stata fornita evidenza del versamento delle successive rate di acconto. Dalla documentazione fornita e dalla Perizia Giurata Tecnico-Estimativa del Geom. [REDACTED] redatta in data 13/10/2016, risultano essere stati sottoscritti i seguenti atti:

- Atto di prenotazione alloggio della sig.ra [REDACTED] Lotto A – dell'appartamento identificato nel Lotto A Edificio A Int. 10 piano 1, oggi Part. 3769 Sub. 10, con box auto interno 15, oggi Part. 3769 Sub. 46 (*Atto presente*);
- Atto di prenotazione alloggio della sig.ra [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio A Int. 9 piano 1, oggi Part. 3769 Sub. 9, con box auto da scegliere. Si precisa che nell'atto non viene specificato il box assegnato mentre nella Perizia Giurata è indicato l'Int. 1 ovvero il sub. 32. Nella Domanda Giudiziale è invece indicato il sub 45 (int. 14) (*Atto presente*);
- Atto di prenotazione alloggio del sig. [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio B Int. 5.

piano terra, oggi Part. 3769 Sub. 15, con box auto da scegliere. Si precisa che nell'atto non viene specificato il box assegnato mentre nella Perizia Giurata è indicato l'Int. 13, ovvero il sub. 44 (*Atto presente*);

- Atto di prenotazione alloggio della sig.ra [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio B Int. 9 piano 1, oggi Part. 3769 Sub. 19, con box auto da scegliere. Si precisa che nell'atto non viene specificato il box assegnato mentre nella Perizia Giurata è indicato l'Int. 17 ovvero il sub. 48 (*Atto presente*);
- Atto di prenotazione alloggio della sig.ra [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio D Int. 3 piano 1, oggi Part. 3768 Sub. 16, con box auto da scegliere. Si precisa che nell'atto non viene specificato il box assegnato mentre nella Perizia Giurata è indicato l'Int. 11 ovvero sub. 33 (*Atto presente*);
- Atto di prenotazione alloggio del sig. [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio D Int. 2 piano 1 (oggi Part. 3768 Sub. 15) con box auto da scegliere. Si precisa che nell'atto non viene specificato il box assegnato mentre nella Perizia Giurata è indicato l'Int. 10 (ovvero sub. 32) (*Atto presente*);
- Atto di prenotazione alloggio della sig.ra [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio A Int. 6 piano terra con box int. 14, oggi rispettivamente Part. 3769 Sub. 6 e 45 (*Atto non presente ma indicato in Perizia*);
- Atto di prenotazione alloggio della sig.ra [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio D Int. 1 piano terra con box int. 12 e cantina int. 2, oggi rispettivamente Part. 3768 Sub. 14, 34 e 21 (*Atto presente*);
- Atto di prenotazione alloggio della sig.ra [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio D Int. D4 piano primo con box int. 13, oggi rispettivamente Part. 3768 Sub. 17 e 35 (*Atto presente*);
- Atto di prenotazione alloggio del sig. [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio D Int. D5 piano primo con box int. 14, oggi rispettivamente Part. 3768 Sub. 18 e 36 (*Atto non presente ma indicato in Perizia e fornita attestazione di pagamento*);
- Atto di prenotazione alloggio della sig.ra [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio D Int. D6 piano primo con box int. 9 e cantina int. 1, oggi rispettivamente Part. 3768 Sub. 19, 31 e 20 (*Atto presente*);
- Atto di prenotazione alloggio della sig.ra [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto A Edificio B Int. 8, oggi Part. 3769, sub. 18 (*Atto presente*).

Si rappresenta che tra la documentazione fornita è presente l'Atto di prenotazione alloggio del 01/06/2011 della sig.ra [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio A Int. 10 piano 1 (oggi Part. 3769 Sub. 10) con box auto da scegliere, con indicata anche la rata di acconto già versata, ovvero dello stesso appartamento prenotato dalla sig.ra [REDACTED]. Si presume che la sig.ra [REDACTED] abbia sostituito l'interno 10 con l'int. 9.

Si precisa che il box int. 14 (sub. 45) risulta assegnato da Domanda giudiziale alla [REDACTED], e nella Perizia Giurata alla sig.ra [REDACTED].

Tali disallineamenti, peraltro, sono stati superati dalla Scrittura privata ricognitiva del 28/10/2024, di cui *infra*, mediante la quale si è provveduto alla definitiva individuazione delle unità immobiliari spettanti a ciascun Ex Socio Prenotatario sulla base dei rispettivi atti di prenotazione.

- **Domanda Giudiziale del Tribunale di Roma rep. 5562 del 07/04/2017**, trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma in data 26/06/2017 ai nn. 74131/49425 di formalità, per l'esecuzione in forma specifica degli atti di prenotazione sopra indicati e dell'Atto di permuta del 2012, presentata da alcuni prenotatari e da alcuni permutatari, ovvero i signori [REDACTED] liana, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], e la società [REDACTED], contro la Società [REDACTED] in LCA.

La Domanda giudiziale è trascritta sulle seguenti unità immobiliari:

Foglio 295, Part. 3769, Subb. 6, 37 da parte della sig.ra [REDACTED] (Prenotataria);
 Foglio 295, Part. 3769, Subb. 10, 46 da parte della sig.ra [REDACTED] na (Prenotataria);
 Foglio 295, Part. 3769, Subb. 15, 44 da parte del sig. [REDACTED] (Prenotatario);
 Foglio 295, Part. 3769, Subb. 19, 48 da parte della sig.ra [REDACTED] (Prenotataria);
 Foglio 295, Part. 3769, Subb. 9, 45 da parte della sig.ra [REDACTED] (Prenotataria);
 Foglio 295, Part. 3769, Subb. 20, 51 da parte [REDACTED] (Permutatari);
 Foglio 295, Part. 3769, Subb. 7, 8, 49 da parte della società [REDACTED] (manca la trascrizione del sub. 50) (Permutatario);

- Dalla Perizia Giurata sopra indicata, inoltre, emerge che esiste anche un **Accordo di permuta** con la società [REDACTED]

appaltatrice dei lavori, la [REDACTED], mediante il quale viene assegnato a scomputo di parte dei lavori eseguiti ma non corrisposti dalla Società [REDACTED] l'appartamento int. C6 del Lotto B Edificio C ed il box auto Int. 6 dell'Edificio B, distinti in Catasto Fabbricati alla Part. 3768 sub 13 e 28.

Si precisa che detto atto non è stato fornito dalla Proprietà.

Non consta, peraltro, che l'accordo di permuta sia stato trascritto. Dalla documentazione trasmessa, risulta come tale accordo costituisse parte di un più ampio accordo transattivo stipulato nel 2016 fra la Cooperativa, Prenotatori, Permutatori e Appaltatore, il quale tuttavia non sarebbe divenuto efficace a causa del parere negativo delle banche concedenti i mutui ipotecari di cui alle note di trascrizione riportate di seguito. Tale accordo venne superato dalla scrittura transattiva del 24.11.2020, nell'ambito dell'esercizio provvisorio della Cooperativa che, tuttavia, è stato revocato dalla nota prot. 008494 del 22.3.2023 di cui al paragrafo successivo. Con la conseguenza che, a oggi, la promessa di permuta si deve intendere del tutto priva di efficacia

- **Atto transattivo del 24/11/2020** giusta Autorizzazione Ministeriale n. 251883 del 02/11/2020 e relativo **Atto integrativo del 03/05/2021** mediante il quale la Società [REDACTED], in accordo con la società [REDACTED] stabiliscono che la Società [REDACTED] pagherà l'importo di 600.000 € con l'acquisizione delle somme che i prenotatori verseranno a saldo, secondo il prospetto allegato all'atto integrativo. La società [REDACTED] provvederà a completare prima il Lotto B per permettere alla Liquidatela di acquisire utile per ultimare il Lotto A. Come sopra indicato, dalla Perizia Giurata del 2016 emerge l'impegno della [REDACTED] alla cessione di un appartamento e un box alla Ditta appaltatrice, che tuttavia non è citato negli atti transattivi di cui sopra. Tuttavia a seguito delle discrepanze fra l'accordo transattivo e l'Autorizzazione all'esercizio provvisorio, con **Nota prot. 008494 del 22/03/2023 veniva emesso un Provvedimento di Revoca** dell'esercizio provvisorio del ramo di azienda strumentale al completamento del compendio immobiliare e autorizzava il Commissario liquidatore a ricercare sul mercato operatori interessati all'acquisto in blocco del compendio immobiliare con impegno a completarne la fabbricazione e trasferire ai prenotatori gli immobili promessi dietro pagamento di saldo a fronte degli acconti già versati;

- **Scrittura privata del 28/10/2024 sottoscritta tra la Società [REDACTED] in L.C.A. e alcuni degli Ex soci prenotatori per la cessazione della materia del contendere di cui al procedimento rep. 5562 del 07/04/2017.** Con la Scrittura viene eseguita una ricognizione dei lotti assegnati e del saldo da versare, e nello specifico ai seguenti soggetti vengono riconosciute definitivamente le seguenti porzioni in virtù dell'acconto già versato e dei contatti già sottoscritti:

- alla sig.ra [REDACTED] l'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio A Int. 6 piano terra oggi Part. 3769 Sub. 6 con box auto interno 6, oggi Part. 3769 Sub. 32;
- alla sig.ra [REDACTED] l'appartamento identificato nel Lotto A Edificio A Int. 10 piano 1, oggi Part. 3769 Sub. 10, con box auto interno 15, oggi Part. 3769 Sub. 46;
- al sig. [REDACTED] l'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio B Int. 5 piano terra, oggi Part. 3769 Sub. 15, con box auto interno 13, oggi Part. 3769 Sub. 44;
- alla sig.ra [REDACTED] l'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio B Int. 9 piano 1, oggi Part. 3769 Sub. 19, con box auto interno 17, oggi Part. 3769 Sub. 48;
- al sig. [REDACTED] l'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio D Int. 2 piano 1 oggi Part. 3768 Sub. 15, con box auto interno 10, oggi Part. 3768 Sub. 32;
- alla sig.ra [REDACTED] l'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio D Int. 3 piano 1, oggi Part. 3768 Sub. 16, con box auto interno 11, oggi Part. 3768 Sub. 33;
- alla sig.ra [REDACTED] l'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio D Int. 4 piano 1, oggi Part. 3768 Sub. 17, con box auto interno 13, oggi Part. 3768 Sub. 35;
- al sig. [REDACTED] l'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio D Int. 5 piano 1, oggi Part. 3768 Sub. 18, con box auto interno 14, oggi Part. 3768 Sub. 36;
- alla sig.ra [REDACTED] l'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio A Int. 9 piano 1 oggi Part. 3769 Sub. 9 con box auto interno 14, oggi Part. 3769 Sub. 45;

Con la suddetta Scrittura la [REDACTED] si impegna ad inserire nel bando di gara l'obbligo a carico del Terzo Aggiudicatario di trasferire gli immobili agli ex Soci Prenotatori come sopra indicato, una volta completati i lavori, a fronte del pagamento del saldo del prezzo indicato nella Scrittura privata stessa. In cambio gli Ex Soci Prenotatori dichiarano di rinunciare all'ammissione al passivo della Società Deposito Locomotive.

Con gli Ex Soci Prenotatori che non hanno sottoscritto la scrittura privata di cui sopra sono state stipulate o sono in corso di sottoscrizione accordi di contenuto sostanzialmente identico a quello intercorso con gli Ex Soci Prenotatori, in forza del quale il Terzo Aggiudicatario sarà tenuto a trasferire gli immobili ai sottoscrittori dell'accordo, previo

versamento del residuo del prezzo dovuto e con rinuncia all'ammissione al passivo della [REDACTED]

In virtù di tali accordi sono stati riconosciuti:

- alla sig.ra [REDACTED], l'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio B/8 – Foglio 295 – Part. 3769, Sub. 18 (**Scrittura ricognitiva del 09/07/2025**);
- alla Sig.ra [REDACTED], l'appartamento identificato nel Lotto B, Edificio D/6 – Foglio 295, Part. 3768, Sub. 19 (con cantina identificata al Sub. 20) con box auto sito nel medesimo Lotto B – Edificio D/9 – Foglio 295 – Part. 3768 – Sub. 31 (**Scrittura ricognitiva 02/02/2025 e del 03/07/2025**);
- alla Sig.ra [REDACTED], l'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio D/1 – Foglio 295, Part. 3768 – Sub. 14 (con cantina identificata alla Part. 3768 Sub. 21), con box sito nel Lotto B – Edificio B/12 – Foglio 295 – Part. 3768 – Sub. 34 (**Scrittura in corso di firma**).

- **Scrittura privata del 22/11/2024 sottoscritta tra la Società Cooperativa [REDACTED] in L.C.A. e i soggetti permutatari, i signori [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], il sig. [REDACTED], la società unipersonale in liquidazione e la [REDACTED]**

Con la Scrittura viene eseguita una ricognizione dei lotti assegnati e del saldo da versare, e nello specifico ai seguenti soggetti vengono riconosciute definitivamente le seguenti porzioni in virtù dell'acconto già versato e della compensazione ex art. 56 LF:

- al sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] l'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio B Int. 10 piano 1-2 oggi Part. 3769 Sub. 20 con box auto interno 20, oggi Part. 3769 Sub. 51;
- al sig. [REDACTED] l'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio C Int. 1 piano 1 oggi Part. 3768 Sub. 8 con box auto interno 1, oggi Part. 3768 Sub. 23;
- alla [REDACTED] Unipersonale in liquidazione l'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio A Int. 1 piano S1-T-1 oggi Part. 3769 Sub. 1 con box auto interno 6, oggi Part. 3769 Sub. 37
- alla [REDACTED] l'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio A Int. 7 piano 1-2 oggi Part. 3769 Sub. 7, l'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio A Int. 8 piano 1-2 oggi Part. 3769 Sub. 8, il box auto interno 18, oggi Part. 3769 Sub. 18 e il box auto interno 19, oggi Part. 3769 Sub. 19.

Con la suddetta Scrittura la [REDACTED] si impegna, una volta terminata la fabbricazione del complesso e previa cancellazione delle formalità pregiudizievoli a opera del Commissario Liquidatore, alla stipula di atto notarile di identificazione definitiva, anche catastale delle sopra indicate unità immobiliari in favore dei rispettivi permutatari, di accettare che nessuna somma sarà dovuta all'Aggiudicatario per il trasferimento/identificazione/cessione delle suddette unità in quanto i conguagli sono stati corrisposti mediante compensazione ex art. 56 LF dei crediti che [REDACTED] e il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] vantano nei confronti della [REDACTED] per il pagamento degli oneri concessori.

Si segnala che, mediante comunicazione pervenuta in data 12/05/2025, è stato comunicato che la società [REDACTED] è stata cancellata d'ufficio dal Registro delle Imprese, con conseguente automatico subentro dei soci nei crediti (e nei debiti sociali). Dal che consegue che l'immobile concesso in permuta a [REDACTED] unipersonale in liquidazione dovrà essere trasferito alla Sig.ra [REDACTED], che - alla data della cessazione - consta essere l'unica socia di tale società.

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma in data 16/03/2023 e in data 13/05/2025 nel periodo informatizzato emergono le seguenti iscrizioni contro il complesso immobiliare in oggetto:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria del 22/05/2012 ai nn. 53413/6914** di formalità della concessione a garanzia di mutuo fondiario, Atto a rogito Notaio Nicola Raiti del 21/05/2012 rep. 41681/14270, per la somma totale di iscrizione di 7.000.000 € di cui 3.500.000 € per capitale concesso e 3.500.000 € per interessi accessori e spese, della durata di 30 anni in favore di Banca Intesa San Paolo S.p.A. gravante sulle particelle censite al Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3629, 3279 e 3283. A margine della Nota sono presenti l'Annotazione del 02/07/2012 nn. 68325/8916 di formalità per erogazione parziale di 550.000 € e l'Annotazione del 24/05/2013 nn. 50744/5666 di formalità per l'erogazione parziale di 250.000 €;

- **Iscrizione di ipoteca volontaria del 14/01/2013 ai nn. 4491/546** di formalità della concessione a garanzia di mutuo fondiario, Atto a rogito Notaio Nicola Raiti del 10/01/2013 rep. 42156/14529, per la somma totale di iscrizione di 2.000.000 € di cui 1.000.000 € per capitale concesso, della durata di 27 anni in favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. gravante sulle particelle censite al Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3275 e 3628.

Alla data della presente analisi, sotto il profilo della titolarità, **risultano in capo alla Società [REDACTED] in L.C.A. i seguenti adempimenti:**

- Sottoscrizione di accordo con la sig.ra [REDACTED], avente il contenuto sopra delineato.



Risultano in capo al soggetto Terzo Aggiudicatario le seguenti azioni:

- Stipula da parte di un notaio dell'**Atto di identificazione catastale** dei subalterni già ceduti con Atto di permuta rep. 41488/14169 del 31/01/2012 agli ex soci e successiva trascrizione presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare. Nello specifico l'Atto di identificazione catastale dovrà riguardare le seguenti unità immobiliari:
Foglio 295, Part. 3769, Subb. 7, 8, 49, 50 alla società [REDACTED];
Foglio 295, Part. 3769, Subb. 1, 37 alla società [REDACTED];
Foglio 295, Part. 3769, Subb. 20, 51 ai signori [REDACTED];
Foglio 295, part. 3768, Subb. 8 e 23 al sig. [REDACTED].
- Stipula degli **atti di trasferimento agli Ex Soci Prenotari come da Scrittura privata del 28/10/2024 e Scritture ricognitive con le sigg.re [REDACTED]**, a completamento dei lavori e corresponsione del saldo prezzo, e nello specifico:
Foglio 295, Part. 3769 Subb. 6 e 32 alla sig.ra [REDACTED] (Saldo prezzo € 117.664,58 + IVA);
Foglio 295, Part. 3769 Subb. 10 e 46 alla sig.ra [REDACTED] (Saldo prezzo € 35.576,92 + IVA);
Foglio 295, Part. 3769 Subb. 15 e 44 al sig. [REDACTED] (Saldo prezzo € 118.351,78 + IVA);
Foglio 295, Part. 3769 Subb. 19 e 48 alla sig.ra [REDACTED] (Saldo prezzo € 97.927,17 + IVA);
Foglio 295, Part. 3768 Subb. 15 e 32 al sig. [REDACTED] (Saldo prezzo € 123.677,81 + IVA);
Foglio 295, Part. 3768 Subb. 16 e 33 alla sig.ra [REDACTED] (Saldo prezzo € 76.280,51 + IVA);
Foglio 295, Part. 3768 Subb. 17 e 35 alla sig.ra [REDACTED] ni (Saldo prezzo € 128.750,01 + IVA);
Foglio 295, Part. 3768 Subb. 18 e 36 al sig. [REDACTED] (Saldo prezzo € 229.742,00 + IVA);
Foglio 295, Part. 3769 Subb. 9 e 45 alla sig.ra [REDACTED] (Saldo prezzo € 52.200,00 + IVA);
Foglio 295, Part. 3768 Subb. 14, 21, 34 alla sig.ra [REDACTED] (Saldo prezzo € 139.615,39 + IVA);
Foglio 295, Part. 3768 Subb. 19, 20, 31 alla sig.ra [REDACTED] (nessun saldo prezzo);
Foglio 295, Part. 3769 Sub. 18 alla sig.ra [REDACTED] (Saldo prezzo € 83.129,75 + IVA).
- Liquidazione al Comune di Roma degli **oneri dovuti per il costo di costruzione** dell'importo di Euro 1.668,19 più eventuale importo aggiuntivo relativo alla maturazione degli interessi in mora, iscritto a ruolo nel 2018 all'Agenzia delle Entrate, come da comunicazione del Comune di Roma del 21/04/2023.
Gli oneri relativi alle urbanizzazioni sono stati invece completamente assolti come da Comunicazione della Direzione Edilizia Pubblica e Periferie – U.O. Periferie del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica prot. 92525 del 23/05/2023.

In relazione alle iscrizioni di ipoteche e alla domanda giudiziale di cui sopra, si ritiene che nella fattispecie in esame, ovvero nella procedura di liquidazione coatta amministrativa, non costituiscano un pregiudizio al trasferimento immobiliare, in quanto ai sensi dell'**art. 5 della Legge n. 400 del 17/07/1975**, a seguito della stipula dell'atto di vendita *"l'Autorità di vigilanza - su richiesta del commissario liquidatore vistata dal comitato di sorveglianza, se nominato - ordina col decreto che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie nonché le trascrizioni dei sequestri e delle domande giudiziali, esonerando i conservatori dei pubblici registri da ogni responsabilità. L'autorità di vigilanza trasmette il decreto di cancellazione di cui al primo comma all'indirizzo di posta elettronica certificata della Conservatoria competente per territorio che provvede, senza indugio, alla cancellazione dei gravami, delle trascrizioni e delle domande"*.

Con riferimento alla eventuale necessità che i probabili futuri acquirenti del complesso immobiliare o delle unità immobiliari singole abbiano dei **requisiti minimi obbligatori per accedere alla compravendita** si specifica che:

- Nello Statuto della Società Cooperativa Edilizia vengono citati dei requisiti ai sensi della normativa vigente, ma non è indicato con precisione a quale normativa e a quali requisiti ci si debba riferire;
- Sotto il profilo urbanistico-edilizio non esiste, per quanto emerso dalla documentazione analizzata, alcuna limitazione alla vendita, trattandosi di una destinazione d'uso residenziale "ordinaria", senza finalità sociali o solidali o di edilizia economica e popolare o altro.

A seguito degli approfondimenti di natura legale condotti dallo Studio Irrera al fine di verificare se nello stato di liquidazione coatta amministrativa siano ancora valide le prescrizioni indicate nello Statuto della Società Cooperativa Edilizia, ha portato alla conclusione che il provvedimento di revoca dell'esercizio provvisorio autorizza da un lato la

cessione in blocco a operatori terzi, con l'obbligo di completare la costruzione e trasferire gli immobili ai prenotatari e, conseguentemente, ciò supera di fatto le previsioni statutarie e contrattuali, introducendo una disciplina speciale per la liquidazione e, dall'altro, autorizza *tout court* la vendita ai prenotatari, senza ulteriori verifiche – che peraltro non potrebbero essere di competenza del costruttore acquirente del compendio – sulla sussistenza dei requisiti soggettivi previsti dai contratti di prenotazione

ANALISI DOCUMENTALE

Document analysis

Dalla disamina della documentazione fornitaci emerge la presenza dei seguenti atti di vendita:

The following documents are the result of the examination of the documentation provided:

Atto n. Deed n.																																					
(Cronologia) (Chronology)																																					
1	<table> <tr> <td>Tipologia Type</td><td>Atto di compravendita / Deed of sale</td></tr> <tr> <td>Date Date</td><td>18/03/2008</td></tr> <tr> <td>Repertorio/Raccolta Numbers</td><td>38460/12534</td></tr> <tr> <td>Uff. rogante Notary</td><td>Notaio Nicola Raiti</td></tr> <tr> <td>Trascritto a Transcribed to</td><td>Roma 1</td></tr> <tr> <td>Data trascrizione Date of transcription</td><td>03/04/2008</td></tr> <tr> <td>Formalità Numbers</td><td>40677/21237</td></tr> <tr> <td>Uff. registrazione Registration office</td><td></td></tr> <tr> <td>Data registrazione Date of registration</td><td></td></tr> <tr> <td>Numero registrazione Registration number</td><td></td></tr> <tr> <td>Oggetto Object</td><td>La Società [REDACTED] acquisisce dalla sig.ra [REDACTED] il terreno sito in Roma, Località Case Rosse, della superficie catastale di 1.050 mq identificato in Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3273, 3274 e 3275. I terreni vengono venduti con tutti gli obblighi e diritti nascenti dal Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4 costituito con Atto del 04/06/2007 rep. 211249/19900 a rogito Notaio Giovanni Vicini, al quale la parte acquirente aderisce.</td></tr> <tr> <td>Dante causa (venditore) Seller</td><td>[REDACTED]</td></tr> <tr> <td>Avente causa (acquirente) Object</td><td>Società [REDACTED]</td></tr> <tr> <td>Dati catastali Cadastral data</td><td>Catasto Terreni: Foglio 295 Particelle 3273, 3274 e 3275</td></tr> <tr> <td>Titoli edilizi citati Building permits</td><td>//</td></tr> <tr> <td>Vincolato (42/04) Bonded</td><td>No / No</td></tr> <tr> <td>Concessa prelazione First refusal</td><td>No / No</td></tr> <tr> <td>Note Notes</td><td>//</td></tr> </table>	Tipologia Type	Atto di compravendita / Deed of sale	Date Date	18/03/2008	Repertorio/Raccolta Numbers	38460/12534	Uff. rogante Notary	Notaio Nicola Raiti	Trascritto a Transcribed to	Roma 1	Data trascrizione Date of transcription	03/04/2008	Formalità Numbers	40677/21237	Uff. registrazione Registration office		Data registrazione Date of registration		Numero registrazione Registration number		Oggetto Object	La Società [REDACTED] acquisisce dalla sig.ra [REDACTED] il terreno sito in Roma, Località Case Rosse, della superficie catastale di 1.050 mq identificato in Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3273, 3274 e 3275. I terreni vengono venduti con tutti gli obblighi e diritti nascenti dal Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4 costituito con Atto del 04/06/2007 rep. 211249/19900 a rogito Notaio Giovanni Vicini, al quale la parte acquirente aderisce.	Dante causa (venditore) Seller	[REDACTED]	Avente causa (acquirente) Object	Società [REDACTED]	Dati catastali Cadastral data	Catasto Terreni: Foglio 295 Particelle 3273, 3274 e 3275	Titoli edilizi citati Building permits	//	Vincolato (42/04) Bonded	No / No	Concessa prelazione First refusal	No / No	Note Notes	//
Tipologia Type	Atto di compravendita / Deed of sale																																				
Date Date	18/03/2008																																				
Repertorio/Raccolta Numbers	38460/12534																																				
Uff. rogante Notary	Notaio Nicola Raiti																																				
Trascritto a Transcribed to	Roma 1																																				
Data trascrizione Date of transcription	03/04/2008																																				
Formalità Numbers	40677/21237																																				
Uff. registrazione Registration office																																					
Data registrazione Date of registration																																					
Numero registrazione Registration number																																					
Oggetto Object	La Società [REDACTED] acquisisce dalla sig.ra [REDACTED] il terreno sito in Roma, Località Case Rosse, della superficie catastale di 1.050 mq identificato in Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3273, 3274 e 3275. I terreni vengono venduti con tutti gli obblighi e diritti nascenti dal Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4 costituito con Atto del 04/06/2007 rep. 211249/19900 a rogito Notaio Giovanni Vicini, al quale la parte acquirente aderisce.																																				
Dante causa (venditore) Seller	[REDACTED]																																				
Avente causa (acquirente) Object	Società [REDACTED]																																				
Dati catastali Cadastral data	Catasto Terreni: Foglio 295 Particelle 3273, 3274 e 3275																																				
Titoli edilizi citati Building permits	//																																				
Vincolato (42/04) Bonded	No / No																																				
Concessa prelazione First refusal	No / No																																				
Note Notes	//																																				

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2	Tipologia <i>Type</i>	Atto di compravendita / Deed of sale
	Date <i>Date</i>	27/03/2008
	Repertorio/Raccolta <i>Numbers</i>	38469/12540
	Uff. rogante <i>Notary</i>	Notaio Nicola Raiti
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	Roma 1
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	03/04/2008
	Formalità <i>Numbers</i>	40682/21242
	Uff. registrazione <i>Registration office</i>	
	Data registrazione <i>Date of registration</i>	
	Numero registrazione <i>Registration number</i>	
	Oggetto <i>Object</i>	La [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] il terreno sito in Roma, Località Case Rosse, della superficie catastale di 1322 mq identificato in Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3268 e 3269. Si precisa che la parte venditrice ed i terreni rientravano nel Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4 sopra citato
	Dante causa (venditore) <i>Seller</i>	[REDACTED]
	Avente causa (acquirente) <i>Object</i>	Società [REDACTED]
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	Catasto Terreni: Foglio 295 Particelle 3268 e 3269.
	Titoli edilizi citati <i>Building permits</i>	//
	Vincolato (42/04) <i>Bonded</i>	No / No
	Concessa prelazione <i>First refusal</i>	No / No
	Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3	Tipologia <i>Type</i>	Atto di compravendita / Deed of sale
	Date <i>Date</i>	09/04/2008
	Repertorio/Raccolta <i>Numbers</i>	38493/12552
	Uff. rogante <i>Notary</i>	Notaio Nicola Raiti
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	Roma 1
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	29/04/2008
	Formalità <i>Numbers</i>	54102/29551
	Uff. registrazione <i>Registration office</i>	
	Data registrazione <i>Date of registration</i>	
	Numero registrazione <i>Registration number</i>	
	Oggetto <i>Object</i>	La Società [REDACTED] acquistava dai signori [REDACTED] [REDACTED] il terreno sito in Roma, Località Case Rosse, della superficie catastale di 1455 mq identificato in Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3266 e 3267. Si precisa che la parte venditrice ed i terreni rientravano nel Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4 sopra citato
	Dante causa (venditore) <i>Seller</i>	[REDACTED]
	Avente causa (acquirente) <i>Object</i>	Società [REDACTED]
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	Catasto Terreni: Foglio 295 Particelle 3266 e 3267
	Titoli edilizi citati <i>Building permits</i>	//
	Vincolato (42/04) <i>Bonded</i>	No / No
	Concessa prelazione <i>First refusal</i>	No / No
	Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4	Tipologia <i>Type</i>	Atto di compravendita / Deed of sale
	Date <i>Date</i>	11/04/2008
	Repertorio/Raccolta <i>Numbers</i>	38499/12556
	Uff. rogante <i>Notary</i>	Notaio Nicola Raiti
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	Roma 1
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	29/04/2008
	Formalità <i>Numbers</i>	54106/29515
	Uff. registrazione <i>Registration office</i>	
	Data registrazione <i>Date of registration</i>	
	Numero registrazione <i>Registration number</i>	
	Oggetto <i>Object</i>	La [REDACTED] acquistava dai signori [REDACTED] [REDACTED] il terreno sito in Roma, Località Case Rosse, della superficie di 1322 mq identificato in Catasto Terreni al Foglio 295, Particelle 3270-3271-3272. Si precisa che la parte venditrice ed i terreni rientravano nel Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4 sopra citato
	Dante causa (venditore) <i>Seller</i>	[REDACTED]
	Avente causa (acquirente) <i>Object</i>	Società [REDACTED]
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	Catasto Terreni: Foglio 295, Particelle 3270-3271-3272
	Titoli edilizi citati <i>Building permits</i>	//
	Vincolato (42/04) <i>Bonded</i>	No / No
	Concessa prelazione <i>First refusal</i>	No / No
	Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5	Tipologia <i>Type</i>	Atto di impegno / Act of commitment
	Date <i>Date</i>	24/06/2008
	Repertorio/Raccolta <i>Numbers</i>	38655/12660
	Uff. rogante <i>Notary</i>	Notaio Nicola Raiti
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	Roma 1
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	14/07/2008
	Formalità <i>Numbers</i>	87481/50018
	Uff. registrazione <i>Registration office</i>	
	Data registrazione <i>Date of registration</i>	
	Numero registrazione <i>Registration number</i>	
	Oggetto <i>Object</i>	ilconsorziati proprietari del Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4 costituito con Atto del 04/06/2007 rep. 211249/19900 si erano impegnati a cedere gratuitamente al Comune le aree a destinazione pubblica previste dal Piano di Particolareggiato e a stipulare apposita Convenzione con il Comune di Roma per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e a ubicare, qualora la Società distributrice lo richiedesse, l'eventuale cabina elettrica nelle aree fondiarie. Con determinazione dirigenziale 144 del 13/10/2008 il Comune prende atto di detto impegno
	Dante causa (venditore) <i>Seller</i>	Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4
	Avente causa (acquirente) <i>Object</i>	Comune di Roma
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	Catasto Terreni: Foglio 295 Particelle 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3277, 3278, 3280, 3281, 3282
	Titoli edilizi citati <i>Building permits</i>	//
	Vincolato (42/04) <i>Bonded</i>	No / No
	Concessa prelazione <i>First refusal</i>	No / No
	Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6	Tipologia <i>Type</i>	Convenzione urbanistica / Urban development agreement
	Date <i>Date</i>	04/12/2008
	Repertorio/Raccolta <i>Numbers</i>	38976/12881
	Uff. rogante <i>Notary</i>	Notaio Nicola Raiti
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	Roma 1
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	22/12/2008
	Formalità <i>Numbers</i>	168990/104221
	Uff. registrazione <i>Registration office</i>	
	Data registrazione <i>Date of registration</i>	
	Numero registrazione <i>Registration number</i>	
	Oggetto <i>Object</i>	I proprietari consorziati cedono al Comune le aree aventi destinazione pubblica in attuazione del Comparto C4 del Piano Particolareggiato, per un totale di 7266 mq distinte al Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3277, 3278, 3280, 3281, 3282. A fronte della cessione il Comune concede ai proprietari la realizzazione di cubatura pari a 5176 mc residenziali e 2448 mc non residenziali/commerciali.
	Dante causa (venditore) <i>Seller</i>	Comune di Roma
	Avente causa (acquirente) <i>Object</i>	Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	Catasto Terreni: Foglio 295 Particelle 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3277, 3278, 3280, 3281, 3282.
	Titoli edilizi citati <i>Building permits</i>	//
	Vincolato (42/04) <i>Bonded</i>	No / No
	Concessa prelazione <i>First refusal</i>	No / No
	Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

7	Tipologia <i>Type</i>	Convenzione tra proprietari / Agreement between Private
	Date <i>Date</i>	01/12/2010
	Repertorio/Raccolta <i>Numbers</i>	40505/13718
	Uff. rogante <i>Notary</i>	Notaio Nicola Raiti
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	Roma 1
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	15/12/2010
	Formalità <i>Numbers</i>	149481/88912
	Uff. registrazione <i>Registration office</i>	
	Data registrazione <i>Date of registration</i>	
	Numero registrazione <i>Registration number</i>	
	Oggetto <i>Object</i>	Convenzione sottoscritta tra la Società [REDACTED] [REDACTED] i quali si costituiscono all'atto in qualità di associati facenti parte del Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4 per redistribuzione dei diritti edificatori mediante cessione parziale proquota dei terreni di rispettiva titolarità appartenenti al Piano Particolareggiato di zona "O" n. 57 Case Rosse del Comune di Roma
	Dante causa (venditore) <i>Seller</i>	associati del Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4
	Avente causa (acquirente) <i>Object</i>	associati facenti parte del Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	//
	Titoli edilizi citati <i>Building permits</i>	//
	Vincolato (42/04) <i>Bonded</i>	No / No
	Concessa prelazione <i>First refusal</i>	No / No
	Note <i>Notes</i>	Si rileva una incongruenza tra le quote di proprietà sul totale del comparto di ciascun proprietario, e le quote dei diritti edificatori redistribuiti con la Convenzione nonostante nell'atto si dichiara che la redistribuzione non comportava una variazione delle quote. Nello specifico la Società [REDACTED] deteneva il 47,552% della proprietà, mentre a seguito della redistribuzione deteneva il 49,26% dei diritti edificatori. Ad ogni modo con successivo Atto di Permuta tutte le parti accettano di ottenere le unità immobiliari descritte nell'Atto di Permuta in cambio della cessione totale delle proprie quote

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8	Tipologia <i>Type</i>	Atto di prenotazione alloggio / Accommodation booking act
	Date <i>Date</i>	01/01/2011
	Repertorio/Raccolta <i>Numbers</i>	//
	Uff. rogante <i>Notary</i>	//
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	//
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	
	Formalità <i>Numbers</i>	
	Uff. registrazione <i>Registration office</i>	
	Data registrazione <i>Date of registration</i>	
	Numero registrazione <i>Registration number</i>	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto
Object

- Atto di prenotazione alloggio della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] Lotto A – dell'appartamento identificato nel Lotto A Edificio A Int. 10 piano 1, oggi Part. 3769 Sub. 10, con box auto interno 15, oggi Part. 3769 Sub. 46 (Atto presente);

- Atto di prenotazione alloggio della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio A Int. 9 piano 1, oggi Part. 3769 Sub. 9, con box auto da scegliere. Si precisa che nell'atto non viene specificato il box assegnato mentre nella Perizia Giurata è indicato l'Int. 1 ovvero il sub. 32. Nella Domanda Giudiziale è invece indicato il sub 45 (int. 14) (Atto presente);

- Atto di prenotazione alloggio del sig. [REDACTED] [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio B Int. 5 piano terra, oggi Part. 3769 Sub. 15, con box auto da scegliere. Si precisa che nell'atto non viene specificato il box assegnato mentre nella Perizia Giurata è indicato l'Int. 13, ovvero il sub. 44 (Atto presente);

- Atto di prenotazione alloggio della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio B Int. 9 piano 1, oggi Part. 3769 Sub. 19, con box auto da scegliere. Si precisa che nell'atto non viene specificato il box assegnato mentre nella Perizia Giurata è indicato l'Int. 17 ovvero il sub. 48 (Atto presente);

- Atto di prenotazione alloggio della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio D Int. 3 piano 1, oggi Part. 3768 Sub. 16, con box auto da scegliere. Si precisa che nell'atto non viene specificato il box assegnato mentre nella Perizia Giurata è indicato l'Int. 11 ovvero sub 42 (Atto presente);

- Atto di prenotazione alloggio del sig. [REDACTED] [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio D Int. 2 piano 1 (oggi Part. 3768 Sub. 15) con box auto da scegliere. Si precisa che nell'atto non viene specificato il box assegnato mentre nella Perizia Giurata è indicato l'Int. 10 ovvero sub. 32 (Atto presente);

- Atto di prenotazione alloggio della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto A – Edificio A Int. 6 piano terra con box int. 14, oggi rispettivamente Part. 3769 Sub. 6 e 37 (Atto non presente ma indicato in Perizia);

- Atto di prenotazione alloggio della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] i dell'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio D Int. 1 piano terra con box int. 12 e cantina int. 2, oggi rispettivamente Part. 3768 Sub. 14, 34 e 21 (Atto non presente ma indicato in Perizia);

- Atto di prenotazione alloggio della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio D Int. D4 piano primo con box int. 13, oggi rispettivamente Part. 3768 Sub 17 e 35 (Atto non presente ma indicato in Perizia);

- Atto di prenotazione alloggio del sig. [REDACTED] [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio D Int. D5 piano primo con box int. 14, oggi rispettivamente Part. 3768 Sub 18 e 36 (Atto non presente ma indicato in Perizia);

- Atto di prenotazione alloggio della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dell'appartamento identificato nel Lotto B – Edificio D Int. D6 piano primo con box int. 9 e cantina int. 1, oggi rispettivamente Part. 3768 Sub 19, 31 e 20 (Atto non presente ma indicato in Perizia).

Si ribadisce, peraltro, che ai fini dell'individuazione definitiva dei lotti si dovrà esclusivamente fare riferimento alla scrittura ricognitiva 28.10.2024 nonché alle successive scritture intercorse con le Ex Socie Prenotatarie [REDACTED] su cui v. supra)

Dante causa (venditore)
Seller

Società Cooperativa Edilizia Deposito Locomotive Roma San Lorenzo

Avente causa (acquirente)
Object

assegnatari

Dati catastali
Cadastral data

//

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Titoli edilizi citati <i>Building permits</i>	//
Vincolato (42/04) <i>Bonded</i>	No / No
Concessa prelazione <i>First refusal</i>	No / No
Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

9	Tipologia <i>Type</i>	Atto di precisazione / Precisation act
	Date <i>Date</i>	26/01/2012
	Repertorio/Raccolta <i>Numbers</i>	41483/14164
	Uff. rogante <i>Notary</i>	Notaio Nicola Raiti
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	Roma 1
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	14/02/2012
	Formalità <i>Numbers</i>	15054/10826
	Uff. registrazione <i>Registration office</i>	
	Data registrazione <i>Date of registration</i>	
	Numero registrazione <i>Registration number</i>	
	Oggetto <i>Object</i>	Atto di precisazione dal quale risulta che, in base al tipo di frazionamento catastale del 02/03/2011 n. 286948, la società [REDACTED] è proprietaria nel lotto 1 della part. 3283 Foglio 295 per il 45,39%, nel lotto 2 delle partt. 3275-3628 foglio 295 per 0,50% e nel lotto 3 delle particelle 3279-3629 Foglio 295) per il 100%
	Dante causa (venditore) <i>Seller</i>	Associati Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4
	Avente causa (acquirente) <i>Object</i>	Associati del Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	Catasto Terreni Foglio 295 Partt. 3283, 3275, 3628, 3279, 3629
	Titoli edilizi citati <i>Building permits</i>	//
	Vincolato (42/04) <i>Bonded</i>	No / No
	Concessa prelazione <i>First refusal</i>	No / No
	Note <i>Notes</i>	Rettificato con Nota del 09/05/2012 ai nn. 48322/35638 di formalità

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

10	Tipologia <i>Type</i>	Atto di permuta / Trade-in act
	Date <i>Date</i>	31/01/2012
	Repertorio/Raccolta <i>Numbers</i>	41488/14169
	Uff. rogante <i>Notary</i>	Notaio Nicola Raiti
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	Roma 1
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	28/02/2012
	Formalità <i>Numbers</i>	19874/14416
	Uff. registrazione <i>Registration office</i>	
	Data registrazione <i>Date of registration</i>	
	Numero registrazione <i>Registration number</i>	
	Oggetto <i>Object</i>	Atto mediante il quale la società Cooperativa Edilizia Deposito Locomotive Roma San Lorenzo acquisisce interamente la proprietà del lotto 1 e lotto 2. In cambio la società cede le seguenti porzioni di fabbricato da costruire su lotto 1: - nr. 2 appartamenti dell'edificio A (interno 7 e 8) e nr. 2 box (interno 18 e 19) a [REDACTED]; - nr. 1 appartamento dell'edificio B (interno 10) e nr. 1 box (interno 20) a [REDACTED]; - nr. 1 appartamento dell'edificio A (interno 1) e nr. 1 box (interno 6) alla [REDACTED] Per il lotto 2 in cambio cede le seguenti porzioni di fabbricato da costruire: - nr. 1 appartamento (interno 1) del fabbricato C e nr. 1 box (interno 1) a [REDACTED]. Ai sensi dell'art. 8 dell'atto di permuta l'acquisto della proprietà delle porzioni da costruire si verificherà automaticamente e non appena gli immobili verranno ad esistenza. Tale evento dovrà essere fatto risultare con apposito atto notarile di identificazione anche catastale e, ai fini della trascrizione, le parti dichiarano da subito le quote millesimali dell'area riferite alle unità da costruire oggetto di trasferimento;
	Dante causa (venditore) <i>Seller</i>	Associati del Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4
	Avente causa (acquirente) <i>Object</i>	Associati del Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	Catasto Terreni Foglio 295 Partt. 3283, 3275, 3628, 3279, 3629
	Titoli edilizi citati <i>Building permits</i>	//
	Vincolato (42/04) <i>Bonded</i>	No / No
	Concessa prelazione <i>First refusal</i>	No / No
	Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

11	Tipologia <i>Type</i>	Domanda giudiziale / Document instituting the proceedings
	Date <i>Date</i>	07/04/2017
	Repertorio/Raccolta <i>Numbers</i>	5562
	Uff. rogante <i>Notary</i>	Tribunale di Roma
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	Roma 1
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	26/06/2017
	Formalità <i>Numbers</i>	74131/49425
	Uff. registrazione <i>Registration office</i>	
	Data registrazione <i>Date of registration</i>	
	Numero registrazione <i>Registration number</i>	
	Oggetto <i>Object</i>	Domanda Giudiziale del Tribunale di Roma per l'esecuzione in forma specifica degli atti di prenotazione e dell'Atto di permuta del 2012, presentata da alcuni prenotatari e da alcuni permutatari, ovvero i signori [REDACTED] contro la Società [REDACTED] LCA
	Dante causa (venditore) <i>Seller</i>	Società [REDACTED] in LCA
	Avente causa (acquirente) <i>Object</i>	[REDACTED]
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	Foglio 295 Part. 3769 Subalterni 6, 7, 8, 9, 10 15, 19, 20, 37, 44, 45, 46, 49, 51
	Titoli edilizi citati <i>Building permits</i>	//
	Vincolato (42/04) <i>Bonded</i>	No / No
	Concessa prelazione <i>First refusal</i>	No / No
	Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

12	Tipologia <i>Type</i>	Atto transattivo
	Date <i>Date</i>	24/11/2020
	Repertorio/Raccolta <i>Numbers</i>	//
	Uff. rogante <i>Notary</i>	//
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	//
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	
	Formalità <i>Numbers</i>	//
	Uff. registrazione <i>Registration office</i>	
	Data registrazione <i>Date of registration</i>	
	Numero registrazione <i>Registration number</i>	
	Oggetto <i>Object</i>	Atto transattivo del 24/11/2020 giusta Autorizzazione Ministeriale n. 251883 del 02/11/2020 e relativo Atto integrativo del 03/05/2021 mediante il quale la Società [REDACTED], in accordo con la società [REDACTED] stabiliscono che la Società [REDACTED] pagherà l'importo di 600.000 € con l'acquisizione delle somme che i prenotatari verseranno a saldo, secondo il prospetto allegato all'atto integrativo. La società [REDACTED] provvederà a completare prima il Lotto B per permettere alla Liquidatela di acquisire utile per ultimare il Lotto A. Con Nota prot. 008494 del 22/03/2023 veniva emesso un Provvedimento di Revoca dell'esercizio provvisorio del ramo di azienda strumentale al completamento del compendio immobiliare e autorizzava il Commissario liquidatore a ricercare sul mercato operatori interessati all'acquisto in blocco del compendio immobiliare con impegno a completarne la fabbricazione e trasferire ai prenotatari gli immobili promessi dietro pagamento di saldo a fronte degli acconti già versati
	Dante causa (venditore) <i>Seller</i>	Società [REDACTED] in LCA
	Avente causa (acquirente) <i>Object</i>	[REDACTED]
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	//
	Titoli edilizi citati <i>Building permits</i>	//
	Vincolato (42/04) <i>Bonded</i>	No / No
	Concessa prelazione <i>First refusal</i>	No / No
	Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

13	Tipologia <i>Type</i>	Scrittura privata / Private writing
	Date <i>Date</i>	28/10/2024
	Repertorio/Raccolta <i>Numbers</i>	//
	Uff. rogante <i>Notary</i>	//
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	//
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	
	Formalità <i>Numbers</i>	
	Uff. registrazione <i>Registration office</i>	//
	Data registrazione <i>Date of registration</i>	
	Numero registrazione <i>Registration number</i>	
	Oggetto <i>Object</i>	Scrittura privata del 28/10/2024 sottoscritta tra la Società [REDACTED] in L.C.A. e alcuni degli Ex soci prenotari per la cessazione della materia del contendere di cui al procedimento rep. 5562 del 07/04/2017
	Dante causa (venditore) <i>Seller</i>	Società [REDACTED] in L.C.A.
	Avente causa (acquirente) <i>Object</i>	Ex soci prenotari
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	//
	Titoli edilizi citati <i>Building permits</i>	//
	Vincolato (42/04) <i>Bonded</i>	No / No
	Concessa prelazione <i>First refusal</i>	No / No
	Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

14	Tipologia <i>Type</i>	Scrittura privata / Private writing
	Date <i>Date</i>	22/11/2024
	Repertorio/Raccolta <i>Numbers</i>	//
	Uff. rogante <i>Notary</i>	//
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	
	Formalità <i>Numbers</i>	//
	Uff. registrazione <i>Registration office</i>	//
	Data registrazione <i>Date of registration</i>	
	Numero registrazione <i>Registration number</i>	//
	Oggetto <i>Object</i>	Scrittura privata del 22/11/2024 sottoscritta tra la Società [REDACTED] in L.C.A. e i soggetti permutatari, il sig. [REDACTED] unipersonale in liquidazione e la società [REDACTED] per la ricognizione dei lotti assegnati e del saldo da versare
	Dante causa (venditore) <i>Seller</i>	Società [REDACTED] in L.C.A.
	Avente causa (acquirente) <i>Object</i>	[REDACTED]
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	//
	Titoli edilizi citati <i>Building permits</i>	//
	Vincolato (42/04) <i>Bonded</i>	No / No
	Concessa prelazione <i>First refusal</i>	No / No
	Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

15	Tipologia <i>Type</i>	Elenco formalità
	Date <i>Date</i>	13/05/2025
	Repertorio/Raccolta <i>Numbers</i>	//
	Uff. rogante <i>Notary</i>	Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	
	Formalità <i>Numbers</i>	
	Uff. registrazione <i>Registration office</i>	
	Data registrazione <i>Date of registration</i>	
	Numero registrazione <i>Registration number</i>	
	Oggetto <i>Object</i>	Ispezioni ipotecarie
	Dante causa (venditore) <i>Seller</i>	//
	Avente causa (acquirente) <i>Object</i>	//
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	//
	Titoli edilizi citati <i>Building permits</i>	//
	Vincolato (42/04) <i>Bonded</i>	No / No
	Concessa prelazione <i>First refusal</i>	No / No
	Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

16	Tipologia <i>Type</i>	Scrittura privata / Private writing
	Date <i>Date</i>	03/07/2025
	Repertorio/Raccolta <i>Numbers</i>	//
	Uff. rogante <i>Notary</i>	//
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	//
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	
	Formalità <i>Numbers</i>	//
	Uff. registrazione <i>Registration office</i>	//
	Data registrazione <i>Date of registration</i>	
	Numero registrazione <i>Registration number</i>	//
	Oggetto <i>Object</i>	Scrittura privata mediante la quale le Parti concordano che la sig.ra [REDACTED] risulta l'assegnataria dell'appartamento sito nel Lotto B, Edificio D/6, Foglio 295, Part. 3768, Sub. 19 con cantina identificata al Sub. 20 e del Box sito nel Lotto B, Edificio D/9, Foglio 295, Part. 3768, Sub. 31 per i quali non è dovuto alcun saldo prezzo, avendo la medesima già corrisposto integralmente il prezzo pattuito.
	Dante causa (venditore) <i>Seller</i>	Società [REDACTED] in L.C.A.
	Avente causa (acquirente) <i>Object</i>	[REDACTED]
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	Foglio 295, Part. 3768 Subb. 19, 20, 31
	Titoli edilizi citati <i>Building permits</i>	//
	Vincolato (42/04) <i>Bonded</i>	No / No
	Concessa prelazione <i>First refusal</i>	No / No
	Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

17	Tipologia <i>Type</i>	Scrittura privata / Private writing
	Date <i>Date</i>	08/07/2025
	Repertorio/Raccolta <i>Numbers</i>	//
	Uff. rogante <i>Notary</i>	//
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	
	Formalità <i>Numbers</i>	//
	Uff. registrazione <i>Registration office</i>	//
	Data registrazione <i>Date of registration</i>	
	Numero registrazione <i>Registration number</i>	//
	Oggetto <i>Object</i>	Scrittura privata mediante la quale le Parti concordano che la sig.ra [REDACTED] risulta assegnataria dell'appartamento sito nel Lotto A Edificio B/8 e censito al Foglio 295, Part. 3769 Sub. 18 previo versamento del saldo prezzo pari a € 83.129,75.
	Dante causa (venditore) <i>Seller</i>	Società [REDACTED] in L.C.A.
	Avente causa (acquirente) <i>Object</i>	[REDACTED]
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	Foglio 295, Part. 3769 Sub. 18
	Titoli edilizi citati <i>Building permits</i>	//
	Vincolato (42/04) <i>Bonded</i>	No / No
	Concessa prelazione <i>First refusal</i>	No / No
	Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO*Adjustments*

Adeguamento <i>Adjustment</i>	Tipologia <i>Type</i>	Necessario per <i>Necessary to</i>	Costi <i>Costs</i>	Tempi (gg) <i>Days</i>
Stipula di Atto di identificazione catastale dei subalterni ceduti con Atto di permuta del 2012 agli ex soci (capex da quotare a cura del Notaio)	Amministrativo / Administrative	Trasferibilità / Saleability	0,00 €	0
Stipula degli atti di trasferimento in proprietà agli Ex Soci Prenotatari con contestuale versamento del saldo (capex da quotare a cura del Notaio)	Amministrativo / Administrative	Trasferibilità / Saleability	0,00 €	0
Cancellazione delle ipoteche successivamente alla vendita del complesso immobiliare (ai sensi dell'art. 5 L. 400/75)	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	0,00 €	0




4. VINCOLI, SERVITÙ E ALTRI GRAVAMI

4. EASEMENTS, RESTRICTION, MORTGAGES

GIUDIZIO COMPLESSIVO

Judgement

Conforme condizionato / Mainly compliant

TIPOLOGIA DIFFORMITÀ

Type of discrepancy

Obbligazioni pendenti / Pending obligations

DESCRIZIONE DIFFORMITÀ

Discrepancy description

Assolvimento oneri relativi al costo di costruzione riferiti a Convenzione urbanistica del 2008












NOTE

Notes

Si esprime un **giudizio di conformità condizionato** all'assolvimento degli oneri del costo di costruzione derivanti da Convenzione e da Permesso di Costruire.

Si precisa che dalle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 nel periodo informatizzato emergono trascrizioni, iscrizioni e annotazioni pregiudizievoli contro il complesso immobiliare oggetto della presente analisi, quali iscrizione di ipoteche e trascrizione di domanda giudiziale. Le stesse, successivamente alla vendita, dovranno essere cancellate ai sensi e con le modalità di cui all'art. 5 della legge n. 400/75.

IPOTECHE E GRAVAMI

Dall'analisi condotta si rilevano le seguenti trascrizioni, iscrizioni e annotazioni contro il complesso immobiliare:

-Iscrizione di ipoteca volontaria del 22/05/2012 ai nn. 53413/6914 di formalità della concessione a garanzia di mutuo fondiario, Atto a rogito Notaio Nicola Raiti del 21/05/2012 rep. 41681/14270, per la somma totale di iscrizione di 7.000.000 € di cui 3.500.000 € per capitale concesso e 3.500.000 € per interessi accessori e spese, della durata di 30 anni in favore di Banca Intesa San Paolo S.p.A. gravante sulle particelle censite al Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3629, 3279 e 3283. A margine della Nota sono presenti l'Annotazione del 02/07/2012 nn. 68325/8916 di formalità per erogazione parziale di 550.000 € e l'Annotazione del 24/05/2013 nn. 50744/5666 di formalità per l'erogazione parziale di 250.000 €;

-Iscrizione di ipoteca volontaria del 14/01/2013 ai nn. 4491/546 di formalità della concessione a garanzia di mutuo fondiario, Atto a rogito Notaio Nicola Raiti del 10/01/2013 rep. 42156/14529, per la somma totale di iscrizione di 2.000.000 € di cui 1.000.000 € per capitale concesso, della durata di 27 anni in favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. gravante sulle particelle censite al Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3275 e 3628;

-Trascrizione 26/06/2017 ai nn. 74131/49425 di formalità di **Domanda Giudiziale** del Tribunale di Roma rep. 5562 del 07/04/2017 per l'esecuzione in forma specifica degli atti di prenotazione e dell'Atto di permuta del 2012, presentata da alcuni prenotatari e da alcuni permutatari, ovvero i signori

e la società
n LCA.

Si ritiene che le iscrizioni e le trascrizioni sopra menzionate, nella fattispecie in esame ovvero nella procedura di liquidazione coatta amministrativa, non costituiscano un pregiudizio al trasferimento immobiliare, in quanto ai sensi dell'**art. 5 della Legge n. 400 del 17/07/1975**, a seguito della stipula dell'atto di vendita *"l'Autorità di vigilanza - su richiesta del commissario liquidatore vistata dal comitato di sorveglianza, se nominato - ordina col decreto che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie nonché le trascrizioni dei sequestri e delle domande giudiziali, esonerando i conservatori dei pubblici registri da ogni responsabilità. L'autorità di vigilanza trasmette il decreto di cancellazione di cui al primo comma all'indirizzo di posta elettronica certificata della Conservatoria competente per territorio che provvede, senza indugio, alla cancellazione dei gravami, delle trascrizioni e delle domande"*. Si rimanda comunque ad un approfondimento di natura legale.

ATTI D'OBBLIGO E CONVENZIONI

Dall'analisi della documentazione fornita e dalle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, emergono i seguenti atti:

Convenzione urbanistica del 04/12/2008 rep. 38976/12881 a rogito Notaio Nicola Raiti, trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma in data 22/12/2008 ai nn. 168990/104221 di formalità, tra il Comune di Roma ed i consorziati proprietari del Comparto Case Rosse per la cessione di aree aventi destinazione pubblica in attuazione del Comparto C4 del Piano Particolareggiato al Comune di Roma, mediante la quale:

- i proprietari del Comparto C4 cedono gratuitamente, ed il Comune accetta, le aree a destinazione pubblica comprese nel Comparto in attuazione del Piano Particolareggiato, per un totale di 7266 mq, distinte al Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3277, 3278, 3280, 3281, 3282;
- A fronte della cessione, il Comune concede ai proprietari la realizzazione di cubatura pari a 5176 mc residenziali e 2448 mc non residenziali/commerciali;
- Ai sensi dell'art. 6 i proprietari si obbligano ai sensi della Legge n.10/77, in sede di rilascio del permesso di costruire, oltre al costo di costruzione, alla corresponsione del contributo delle spese di urbanizzazione residue qualora non siano state eseguite dai medesimi le opere di urbanizzazione a scomputo totale del contributo di cui all'art. 5 della Legge n.10/77 e s.m.i..

Atto d'obbligo rep. 40506/13719 del 01/12/2010 a rogito Notaio Nicola Raiti, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 15/12/2010 ai nn. 149482/88913 di formalità, stipulato per il rilascio del Permesso di Costruire, i proprietari riuniti nel Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4 si impegnavano, e gli aventi causa, a:

- Vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 3.632,90 al servizio della progettata costruzione;
- Destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.666,66 a parcheggio privato (di cui mq.1.421,66 residenziale e mq. 245,00 commerciale), assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm.60, nonché a porre a dimora numero ventidue alberi di altezza non inferiore a mt.3,50, come da progetto approvato;
- Mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano seminterrato, al piano servizi degli edifici del lotto "A" e la destinazione d'uso degli interi edifici del lotto "B", mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano seminterrato, al piano servizi degli edifici del lotto "A" e la destinazione d'uso degli interi edifici del lotto "B".

Per un'analisi più dettagliata relativa ad oneri ed obblighi di cui sopra si rimanda alla sezione "Urbanistica" del presente Report. Si precisa comunque che da indagini presso il Comune di Roma, risulta non corrisposto solo l'importo di Euro 1.668,19 dovuti per il saldo del costo di costruzione, più eventuale importo aggiuntivo relativo alla maturazione degli interessi in mora, iscritto a ruolo nel 2018 all'Agenzia delle Entrate, come da comunicazione del Comune di Roma del 21/04/2023.

Gli oneri relativi alle urbanizzazioni sono stati invece completamente assolti come da Comunicazione della Direzione Edilizia Pubblica e Periferie – U.O. Periferie del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica prot. 92525 del 23/05/2023

SERVITU' COSTITUITE E APPARENTI

Dalla documentazione fornita e dalle risultanze di sopralluogo non sono emerse servitù costituite ne' apparenti.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Non risulta ancora stipulato il Regolamento di condominio e relative tabelle millesimali, necessari, tra l'altro, alla regolamentazione delle parti comuni e degli impianti e alla ripartizione delle spese condominiali.

ANALISI IMMOBILE

Asset Analysis

Immobile vincolato (D.Lgs 42/2004) <i>Bonded (D. Lgs 42/2004)</i>	No / No
Tipo di vincolo <i>Type of bond</i>	//
Immobile soggetto a prelazione (D.Lgs 42/2004 art. 60) <i>Property subject to preemption (D. Lgs 42/2004 art. 60)</i>	No / No
Necessità di autorizzazione all'alienazione (D.Lgs 42/2004 art.55) <i>Need for authorization for sale (D. Lgs 42/2004 art. 55)</i>	No / No
Presenza di atti inerenti vincoli, servitù o ipoteche <i>Presence of acts concerning constraints, easements or mortgages</i>	Sì / Yes

ANALISI DOCUMENTALE**Document Analysis**

Dalla disamina della documentazione fornitaci emerge la presenza dei seguenti documenti:

The following documents are the result of the examination of the documentation provided:

Atto n.**Deed n.**

(Cronologia)
(Chronology)

1	Tipologia <i>Type</i>	Atto di iscrizione di ipoteca / Mortgage application
	Data <i>Date</i>	21/05/2012
	Repertorio/raccolta <i>Numbers</i>	41681/14270
	Uff. rogante <i>Notary</i>	Notaio Nicola Raiti
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	Roma 1
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	22/05/2012
	Formalità <i>Numbers</i>	53413/6914
	Oggetto <i>Object</i>	Concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma totale di iscrizione di 7.000.000 € di cui 3.500.000 € per capitale concesso e 3.500.000 € per interessi accessori e spese, della durata di 30 anni in favore di Banca Intesa San Paolo S.p.A. gravante sulle particelle censite al Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3629, 3279 e 3283. A margine della Nota sono presenti l'Annotazione del 02/07/2012 nn. 68325/8916 di formalità per erogazione parziale di 550.000 € e l'Annotazione del 24/05/2013 nn. 50744/5666 di formalità per l'erogazione parziale di 250.000 €
	Intero immobile <i>Whole property</i>	No / No
	Presenza di annotazioni alla formalità principale <i>Presence of annotations to the main formality</i>	Sì / Yes
	Note annotazioni formalità <i>Annotations formalities notes</i>	Annotazione del 02/07/2012 nn. 68325/8916 di formalità per erogazione parziale di 550.000 € Annotazione del 24/05/2013 nn. 50744/5666 di formalità per l'erogazione parziale di 250.000 €
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	Catasto Terreni; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3629; Catasto Terreni; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3279; Catasto Terreni; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3283;
	Note <i>Notes</i>	Atto mancante, presente solo Nota di trascrizione

ASTE
GIUDIZIARIE®

2	Tipologia <i>Type</i>	Atto di iscrizione di ipoteca / Mortgage application
	Data <i>Date</i>	10/01/2013
	Repertorio/raccolta <i>Numbers</i>	42156/14529
	Uff. rogante <i>Notary</i>	Notaio Nicola Raiti
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	Roma 1
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	14/01/2013
	Formalità <i>Numbers</i>	4491/546
	Oggetto <i>Object</i>	Concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma totale di iscrizione di 2.000.000 € di cui 1.000.000 € per capitale concesso, della durata di 27 anni in favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. gravante sulle particelle censite al Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3275 e 3628.
	Intero immobile <i>Whole property</i>	No / No
	Presenza di annotazioni alla formalità principale <i>Presence of annotations to the main formality</i>	No / No
	Note annotazioni formalità <i>Annotations formalities notes</i>	//
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	Catasto Terreni; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3275; Catasto Terreni; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3628;
	Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3	Tipologia <i>Type</i>	Domanda giudiziale / Document instituting the proceedings
	Data <i>Date</i>	07/04/2017
	Repertorio/raccolta <i>Numbers</i>	5562
	Uff. rogante <i>Notary</i>	Tribunale di Roma
	Trascritto a <i>Transcribed to</i>	Roma 1
	Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	26/06/2017
	Formalità <i>Numbers</i>	74131/49425
	Oggetto <i>Object</i>	Domanda Giudiziale del Tribunale di Roma rep. 5562 del 07/04/2017 per l'esecuzione in forma specifica degli atti di prenotazione e dell'Atto di permuta del 2012, presentata da alcuni prenotatori e da alcuni permutatari, ovvero i signori [REDACTED] [REDACTED] Srl, contro la Società [REDACTED] in LCA. La trascrizione riguarda le unità censite al Foglio 295 Part. 3769 Subalterni 6, 7, 8, 9, 10 15, 19, 20, 37, 44, 45, 46, 49, 51
	Intero immobile <i>Whole property</i>	No / No
	Presenza di annotazioni alla formalità principale <i>Presence of annotations to the main formality</i>	No / No
	Note annotazioni formalità <i>Annotations formalities notes</i>	//
	Dati catastali <i>Cadastral data</i>	Catasto Fabbricati; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3769; Sub. 6; Catasto Fabbricati; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3769; Sub. 7; Catasto Fabbricati; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3769; Sub. 8; Catasto Fabbricati; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3769; Sub. 9; Catasto Fabbricati; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3769; Sub. 10; Catasto Fabbricati; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3769; Sub. 15; Catasto Fabbricati; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3769; Sub. 19; Catasto Fabbricati; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3769; Sub. 20; Catasto Fabbricati; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3769; Sub. 37; Catasto Fabbricati; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3769; Sub. 44; Catasto Fabbricati; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3769; Sub. 45; Catasto Fabbricati; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3769; Sub. 51; Catasto Fabbricati; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3769; Sub. 46; Catasto Fabbricati; Comune Roma; Fg. 295; Part. 3769; Sub. 49;
	Note <i>Notes</i>	Atto mancante, presente solo nota di trascrizione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO

Adjustments

Adeguamento <i>Adjustment</i>	Tipologia <i>Type</i>	Necessario per <i>Necessary to</i>	Costi <i>Costs</i>	Tempi (gg) <i>Days</i>
Cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a seguito di trasferimento immobiliare (art. 5 L. 400/75)	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	€0,00	0
Assolvimento oneri urbanistici relativi al costo di costruzione	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	€1668,19	0

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

5. STATO OCCUPAZIONALE**5. TENANCY****GIUDIZIO COMPLESSIVO***Judgement*

Conforme condizionato / Mainly compliant

TIPOLOGIA DIFFORMITÀ*Type of discrepancy*

Altro / Other

DESCRIZIONE DIFFORMITÀ*Discrepancy description*

Aree esterne in stato di abbandono. Alcune porzioni del complesso non sono accessibili per fitta vegetazione.

NOTE*Notes*

Alla data del sopralluogo il complesso immobiliare risultava non utilizzato e libero da persone e da cose. Si precisa tuttavia che le aree esterne erano interessate da fitta vegetazione spontanea che non ha permesso l'accesso ad alcune porzioni del complesso immobiliare. Si consiglia di procedere alla bonifica e pulitura delle stesse.

ANALISI IMMOBILE*Asset analysis***Rilevata occupazione senza titolo***Occupied without leases*

No / No

Porzioni occupate*Occupied portions*

Nessuna

Presenza di contratti di locazione*Presence of leases*

No / No

ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO*Adjustments*

Adeguamento <i>Adjustment</i>	Tipologia <i>Type</i>	Necessario per <i>Necessary to</i>	Costi <i>Costs</i>	Tempi (gg) <i>Days</i>
Falciatura e ripulitura delle aree esterne	Amministrativo / Administrative	Attività di gestione / Management	3.000,00 €	7

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®


6. CATASTO TERRENI**6. LAND CADASTER**

COMUNE	SEZ	FG	MAPP	QUALITÀ	SUP	R.D.	R.A.	INTESTAZIONE	GIUDIZIO
Municipality	Sect.	Sheet	Map	Type	Area			Ownership	Judgment
Roma	//	295	3769	ENTE URBANO	//	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3768	ENTE URBANO	//	//	//	//	Conforme / Compliant

GIUDIZIO COMPLESSIVO*Judgement*

Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable

TIPOLOGIA DIFFORMITÀ*Type of discrepancy*

//

DESCRIZIONE DIFFORMITÀ*Discrepancy description*

Fg 295	mapp. 3769		Mancata rappresentazione in mappa di manufatto ascensore
Fg 295	mapp. 3768		//

ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO*Adjustments*

			Adeguamento <i>Adjustment</i>	Necessario per <i>Necessary to</i>	Costi <i>Costs</i>	Tempi (gg) <i>Days</i>
Fg. 295	mapp. 3769	Tipo mappale / Map type	Tipo mappale	Conformità normativa / Regulatory compliance	1.400,00 €	30



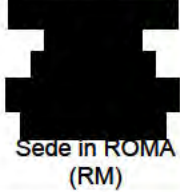

ASTE

7. CATASTO FABBRICATI

7. BUILDING CADASTER

COMUNE	SEZ	FG	MAPP	SUB	CAT	CONS	RENDITA	INTESTAZIONE	GIUDIZIO
Municipality	Section	Sheet	Map	Sub	Cat	Area	Cadastral inco	Ownership	Judgment
Roma	//	295	3769	1	A2	3 vani	418,33 €	(RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	2	A2	3 vani	418,33 €	(RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	3	A2	3 vani	418,33 €	(RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	4	A2	3 vani	418,33 €	Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	5	A2	3 vani	418,33 €	(RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	6	A2	3 vani	418,33 €	(RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	7	A2	3 vani	418,33 €	(RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	8	A2	3 vani	418,33 €	(RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable

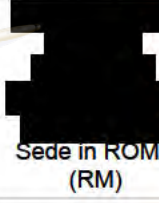
Roma	//	295	3769	9	A2	3 vani	418,33 €	(RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	10	A2	3 vani	418,33 €	(RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	11	A2	3 vani	418,33 €	(RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	12	A2	3 vani	418,33 €	(RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	13	A2	3 vani	418,33 €	(RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	14	A2	3 vani	418,33 €	(RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	15	A2	3 vani	418,33 €	(RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	16	A2	3 vani	418,33 €	(RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	17	A2	3 vani	418,33 €	(RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable

Roma	//	295	3769	18	A2	3 vani	418,33 €	 (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	19	A2	3 vani	418,33 €	 (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	20	A2	3 vani	418,33 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	21	C2	7 mq	20,61 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable
Roma	//	295	3769	22	C2	11 mq	32,38 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable
Roma	//	295	3769	23	C2	5 mq	14,72 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable
Roma	//	295	3769	24	C2	7 mq	20,61 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable
Roma	//	295	3769	25	C2	6 mq	17,66 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable
Roma	//	295	3769	26	C2	6 mq	17,66 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable

Roma	//	295	3769	27	C2	6 mq	17,66 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable
Roma	//	295	3769	28	C2	7 mq	20,61 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable
Roma	//	295	3769	29	C2	7 mq	20,61 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable
Roma	//	295	3769	30	C2	6 mq	17,66 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	31	C2	13 mq	38,27 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	32	C2	18 mq	72,51 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	33	C6	15 mq	60,43 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	34	C6	14 mq	56,40 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	35	C6	14 mq	56,40 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant

Roma	//	295	3769	36	C6	15 mq	60,43 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	37	C6	16 mq	64,45 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	38	C6	16 mq	64,45 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	39	C6	18 mq	72,51 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	40	C6	17 mq	68,48 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	41	C6	20 mq	80,57 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable
Roma	//	295	3769	42	C6	16 mq	64,45 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable
Roma	//	295	3769	43	C6	17 mq	68,48 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable
Roma	//	295	3769	44	C6	17 mq	68,48 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable

Roma	//	295	3769	45	C6	17 mq	68,48 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable
Roma	//	295	3769	46	C6	17 mq	68,48 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	47	C6	17 mq	68,48 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	48	C6	17 mq	68,48 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	49	C6	15 mq	60,43 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	50	C6	15 mq	60,43 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	51	C6	17 mq	68,48 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3769	52	BCNC	0	0,00 €	//	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	53	BCNC	0	0,00 €	//	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	54	BCNC	0	0,00 €	//	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	55	BCNC	0	0,00 €	//	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	56	BCNC	0	0,00 €	//	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	57	BCNC	0	0,00 €	//	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	58	BCNC	0	0,00 €	//	Conforme / Compliant

Roma	//	295	3769	59	BCNC	0	0,00 €	//	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3769	60	BCNC	0	0,00 €	//	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	1	C1	115 mq	3.230,95 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable
Roma	//	295	3768	2	C1	95 mq	2.669,05 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3768	3	C1	95 mq	2.669,05 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3768	4	C1	86 mq	2.416,19 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3768	5	C1	115	3.230,95 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3768	6	C1	128	3.596,19 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3768	7	C1	133	3.736,67 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3768	8	A2	3,5 vani	488,05 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable

Roma	//	295	3768	9	A2	3 vani	418,33 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3768	10	A2	3,5	488,05 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3768	11	A2	3,5 vani	488,05 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3768	12	A2	7 vani	976,10 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3768	13	A2	6 vani	836,66 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3768	14	A2	4,5 vani	627,50 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3768	15	A2	3,5 vani	569,39 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3768	16	A2	4,5 vani	627,50 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3768	17	A2	3,5 vani	488,05 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable

Roma	//	295	3768	18	A2	4,5 vani	627,50 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3768	19	A2	4 vani	557,77 €	 Sede in ROMA (RM)	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
Roma	//	295	3768	20	C2	8 mq	23,55 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	21	C2	7 mq	20,61 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	22	C2	9 mq	26,49 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable
Roma	//	295	3768	23	C6	25 mq	100,71 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	24	C6	19 mq	76,54 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable
Roma	//	295	3768	25	C6	20 mq	80,57 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	26	C6	20 mq	80,57 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant

Roma	//	295	3768	27	C6	24 mq	96,68 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	28	C6	24 mq	96,68 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	29	C6	20	80,57 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	30	C6	18	72,51 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	31	C6	16 mq	64,45 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	32	C6	18 mq	72,51 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	33	C6	18 mq	72,51 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	34	C6	16 mq	64,45 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	35	C6	18 mq	72,51 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant

Roma	//	295	3768	36	C6	18	72,51 €	 Sede in ROMA (RM)	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	37	C6	16 mq	64,45 €	 Sede in ROMA (RM)	Non definibile / Not definable
Roma	//	295	3768	38	BCNC	//	//	//	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	39	BCNC	//	//	//	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	40	BCNC	//	//	//	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	41	BCNC	//	//	//	Conforme / Compliant
Roma	//	295	3768	42	BCNC	//	//	//	Conforme / Compliant

GIUDIZIO COMPLESSIVO*Judgement*

Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable

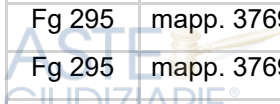
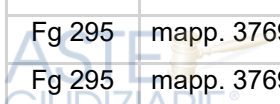
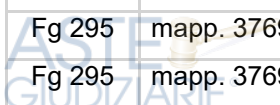
*Giudizio riferito esclusivamente alla specifica procedura di vendita forzata

TIPOLOGIA DIFFORMITÀ*Type of discrepancy*

//

DESCRIZIONE DIFFORMITÀ*Discrepancy description*

Fg 295	mapp. 3769	sub. 1	Errata intestazione
Fg 295	mapp. 3769	sub. 2	Difformità nella scheda catastale
Fg 295	mapp. 3769	sub. 3	Difformità nella scheda catastale
Fg 295	mapp. 3769	sub. 4	Difformità nella scheda catastale
Fg 295	mapp. 3769	sub. 5	Difformità nella scheda catastale
Fg 295	mapp. 3769	sub. 6	Difformità nella scheda catastale
Fg 295	mapp. 3769	sub. 7	Errata intestazione
Fg 295	mapp. 3769	sub. 8	Errata intestazione
Fg 295	mapp. 3769	sub. 9	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3769	sub. 10	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3769	sub. 11	Difformità nella scheda catastale
Fg 295	mapp. 3769	sub. 12	Difformità nella scheda catastale
Fg 295	mapp. 3769	sub. 13	Difformità nella scheda catastale
Fg 295	mapp. 3769	sub. 14	Difformità nella scheda catastale



Fg 295	mapp. 3769	sub. 15	Difformità nella scheda catastale
Fg 295	mapp. 3769	sub. 16	Difformità nella scheda catastale
Fg 295	mapp. 3769	sub. 17	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3769	sub. 18	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3769	sub. 19	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3769	sub. 20	Errata intestazione
Fg 295	mapp. 3769	sub. 21	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3769	sub. 22	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3769	sub. 23	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3769	sub. 24	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3769	sub. 25	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3769	sub. 26	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3769	sub. 27	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3769	sub. 28	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3769	sub. 29	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3769	sub. 30	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 31	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 32	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 33	Difformità nelle schede catastali
Fg 295	mapp. 3769	sub. 34	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 35	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 36	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 37	Errata intestazione
Fg 295	mapp. 3769	sub. 38	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 39	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 40	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 41	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3769	sub. 42	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3769	sub. 43	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3769	sub. 44	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3769	sub. 45	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3769	sub. 46	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 47	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 48	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 49	Errata intestazione
Fg 295	mapp. 3769	sub. 50	Errata intestazione
Fg 295	mapp. 3769	sub. 51	Errata intestazione
Fg 295	mapp. 3769	sub. 52	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 53	//

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Fg 295	mapp. 3769	sub. 54	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 55	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 56	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 57	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 58	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 59	//
Fg 295	mapp. 3769	sub. 60	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 1	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3768	sub. 2	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3768	sub. 3	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3768	sub. 4	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3768	sub. 5	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3768	sub. 6	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3768	sub. 7	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3768	sub. 8	Errata intestazione
Fg 295	mapp. 3768	sub. 9	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3768	sub. 10	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3768	sub. 11	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3768	sub. 12	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3768	sub. 13	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3768	sub. 14	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3768	sub. 15	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3768	sub. 16	Diversa distribuzione interna
Fg 295	mapp. 3768	sub. 17	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3768	sub. 18	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3768	sub. 19	Completamento lavori
Fg 295	mapp. 3768	sub. 20	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 21	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 22	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3768	sub. 23	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 24	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3768	sub. 25	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 26	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 27	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 28	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 29	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 30	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 31	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 32	//




Fg 295	mapp. 3768	sub. 33	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 34	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 35	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 36	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 37	Mancato sopralluogo
Fg 295	mapp. 3768	sub. 38	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 39	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 40	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 41	//
Fg 295	mapp. 3768	sub. 42	/















ASTE GIUDIZIARIE

NOTA CONCLUSIVA

Conclusions

Il **giudizio di non conformità catastale** deriva dalla presenza di difformità tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e quanto registrato presso l'Agenzia delle Entrate al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni.

Si dà atto che, come chiarito dal Consiglio Nazionale del Notariato nello Studio Esecuzioni Immobiliari n. 1-2011/E "Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali" approvato dal Gruppo di Studio sulle Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate l'11/03/2011 e ribadito nella Sentenza della Corte di Cassazione n. 17990 del 14/09/2016, **nell'ambito delle procedure di vendita forzata non è necessaria la conformità oggettiva e soggettiva catastale delle unità immobiliari.**

Nello Studio del Notariato, però, si precisa che **nel caso di vendita di bene immobile in sede fallimentare tramite procedure competitive ex art. 107 comma 1** della Legge Fallimentare, oggi art. 216 del Codice Crisi, si ritiene *"estremamente opportuno"*:

- *che il curatore verifichi sempre, in occasione della stima del bene (e analogamente a quanto già ritenuto in sede esecutiva) la conformità dei dati e delle planimetrie depositate in catasto rispetto allo stato di fatto, per una corretta determinazione del prezzo e nell'ottica di una completa informazione agli interessati delle condizioni di acquisto;*
- *nel caso in cui siano riscontrate difformità tra stato di fatto e dati identificativi o planimetrie catastali, l'ufficio esecutivo prenda la propria posizione in merito, procedendo a regolarizzare la situazione catastale (se intenda aderire alla prima tesi e lo ritenga possibile) o a dare avvertenza delle difformità sia in perizia che nelle condizioni di vendita e autorizzando la vendita (se intenda aderire alla seconda tesi interpretativa). È questo il momento in cui il curatore potrebbe optare per una vendita nelle forme processuali della vendita forzata ex art. 107, II comma, l.fall., ad evitare qualsiasi difficoltà.*

Laddove, invece, la procedura si sia comunque svolta in assenza delle informazioni richieste dalla disciplina e, ad aggiudicazione definitiva, si sia pervenuti ad incaricare un notaio della stipula dell'atto traslativo finale della vendita, riteniamo opportuno che il notaio incaricato dell'atto segnali, comunque, la questione al curatore affinché l'ufficio esecutivo prenda esplicita posizione in merito all'applicabilità o meno del comma 1-bis alla vendita fallimentare e in merito alle eventuali conseguenze (sul piano delle garanzie spettanti all'acquirente) di una difformità catastale."

L'Ufficio del Commissario Liquidatore ha comunicato a Praxi che l'orientamento del Curatore è quello di non regolarizzare la situazione catastale.

Alla luce di quanto sopra esposto ed in considerazione dell'orientamento comunicato dal Curatore si ritiene che **le non conformità catastali rilevate**, e meglio descritte nel prosieguo, **nella fattispecie in esame non precludono la trasferibilità degli immobili.**

Sarà comunque necessario **dare avvertenza delle difformità rilevate** tra stato di fatto e dati identificativi o le planimetrie catastali sia in perizia che nelle condizioni di vendita.

ANALISI DI CONFORMITA' CATASTO TERRENI

Foglio 295 Particella 3769 (Lotto A)

Si rileva la mancata rappresentazione in mappa di manufatto in cemento armato adibito a vano ascensore per il collegamento dall'area esterna al piano interrato.

Adeguamento per conformità: presentazione di pratica catastale di Tipo Mappale per aggiornamento mappa.

Foglio 295 Particella 3768 (Lotto B)

Conforme.

ANALISI DI CONFORMITA' CATASTO FABBRICATI - LOTTO A

Foglio 295 Particella 3769 Subalterno 1

Giudizio non conforme per errata intestazione catastale.

L'unità immobiliare risulta intestata a [REDACTED] L'unità immobiliare è oggetto di Atto di Permuta rep. 41488/14169 del 31/01/2012. A seguito di stipula di Atto di identificazione catastale, l'unità dovrà essere volturata alla società [REDACTED]

L'unità risulta correttamente censita in categoria A/2.

Non è stato possibile verificare la conformità delle schede catastali per impossibilità di effettuare il sopralluogo a



causa di fitta vegetazione che ha impedito l'accesso.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterno 2

Giudizio non conforme per presenza difformità nella scheda catastale che non inficiano la rendita.

L'unità immobiliare risulta intestata a [REDACTED]

L'unità risulta correttamente censita in categoria A/2.

Si rilevano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali: nell'area esterna diversa conformazione della scala esterna di accesso e mancata realizzazione del muro parapetto; al piano terra mancata realizzazione della scala interna di collegamento.

Non è stato possibile poi verificare la conformità delle schede catastali per i piani seminterrato e primo a causa della mancata realizzazione delle scale di collegamento. Tali difformità non incidono sulla rendita catastale.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterni 3-4-5

Giudizio non conforme per presenza difformità nelle schede catastali che non inficiano la rendita.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria A/2.

Si rilevano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali: nell'area esterna diversa conformazione della scala esterna di accesso e mancata realizzazione del muro parapetto; al piano terra mancata realizzazione della scala interna di collegamento e lieve variazione interna dovuta alla realizzazione di tramezzo a chiusura di porzione di sottoscala (con altezza utile inferiore a 1,50 m).

Non è stato possibile poi verificare la conformità delle schede catastali per il piano seminterrato a causa della mancata realizzazione delle scale di collegamento.

Tali difformità non incidono sulla rendita catastale.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterno 6

Giudizio non conforme per presenza difformità nelle schede catastali che non inficiano la rendita.

L'unità immobiliare risulta intestata a [REDACTED]

L'unità risulta correttamente censita in categoria A/2.

Si rilevano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali: nell'area esterna diversa conformazione della scala esterna di accesso e mancata realizzazione del muro parapetto; al piano terra mancata realizzazione della scala interna di collegamento e lieve variazione interna dovuta alla realizzazione di tramezzo a chiusura di porzione di sottoscala (con altezza utile inferiore a 1,50 m).

Non è stato possibile poi verificare la conformità delle schede catastali per il piano seminterrato a causa della mancata realizzazione delle scale di collegamento.

Tali difformità non incidono sulla rendita catastale.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterni 7-8

Giudizio non conforme per errata intestazione catastale.

L'unità immobiliare risulta intestata a [REDACTED]. Tuttavia l'unità immobiliare è oggetto di Atto di Permuta rep. 41488/14169 del 31/01/2012. A seguito di stipula di Atto di identificazione catastale e di sua trascrizione, l'unità dovrà essere volturata alla società [REDACTED]

L'unità risulta correttamente censita in categoria A/2.

Si rilevano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali: mancata realizzazione della scala interna di collegamento.

Non è stato possibile poi verificare la conformità delle schede catastali per il piano secondo a causa della mancata realizzazione delle scale di collegamento.

Tali difformità non incidono sulla rendita catastale.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterni 9-10

Giudizio non conforme per presenza difformità nelle schede catastali che non inficiano la rendita. Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria A/2.

Si rilevano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali: mancata realizzazione della scala interna di collegamento.

Non è stato possibile poi verificare la conformità delle schede catastali per il piano secondo a causa della mancata realizzazione delle scale di collegamento.

Tali difformità non incidono sulla rendita catastale.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterno 11-12

Giudizio non conforme per presenza difformità nelle schede catastali che non inficiano la rendita.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria A/2.

Si rilevano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali: nell'area esterna diversa conformazione della scala esterna di accesso e mancata realizzazione del muro parapetto; al piano terra mancata realizzazione della scala interna di collegamento.

Non è stato possibile poi verificare la conformità delle schede catastali per i piani seminterrato e primo a causa della mancata realizzazione delle scale di collegamento.

Tali difformità non incidono sulla rendita catastale.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterni 13-14-16

Giudizio non conforme per presenza difformità nelle schede catastali che non inficiano la rendita.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria A/2.

Si rilevano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali: nell'area esterna diversa conformazione della scala esterna di accesso e mancata realizzazione del muro parapetto; al piano terra mancata realizzazione della scala interna di collegamento e lieve variazione interna dovuta alla realizzazione di tramezzo a chiusura di porzione di sottoscala (con altezza utile inferiore a 1,50 m).

Non è stato possibile poi verificare la conformità delle schede catastali per il piano seminterrato a causa della mancata realizzazione delle scale di collegamento.

Tali difformità non incidono sulla rendita catastale.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterno 15

Giudizio non conforme per presenza difformità nelle schede catastali che non inficiano la rendita.

L'unità immobiliare risulta intestata a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria A/2.

Si rilevano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali: nell'area esterna diversa conformazione della scala esterna di accesso e mancata realizzazione del muro parapetto; al piano terra mancata realizzazione della scala interna di collegamento e lieve variazione interna dovuta alla realizzazione di tramezzo a chiusura di porzione di sottoscala (con altezza utile inferiore a 1,50 m).

Non è stato possibile poi verificare la conformità delle schede catastali per il piano seminterrato a causa della mancata realizzazione delle scale di collegamento.

Tali difformità non incidono sulla rendita catastale.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterni 17-18

Giudizio non conforme per presenza difformità nelle schede catastali che non inficiano la rendita.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria A/2.

Si rilevano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali: mancata realizzazione della scala interna di collegamento.

Non è stato possibile poi verificare la conformità delle schede catastali per il piano secondo a causa della mancata realizzazione delle scale di collegamento.

Tali difformità non incidono sulla rendita catastale.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterno 19

Giudizio non conforme per presenza difformità nelle schede catastali che non inficiano la rendita.

L'unità immobiliare risulta intestata a [REDACTED]

L'unità risulta correttamente censita in categoria A/2.

Si rilevano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali: mancata realizzazione della scala interna di collegamento.

Non è stato possibile poi verificare la conformità delle schede catastali per il piano secondo a causa della mancata realizzazione delle scale di collegamento.

Tali difformità non incidono sulla rendita catastale.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterno 20

Giudizio non conforme per errata intestazione catastale.

L'unità immobiliare risulta intestata a [REDACTED]

Tuttavia

l'unità immobiliare è oggetto di Atto di Permuta rep. 41488/14169 del 31/01/2012. A seguito di stipula di Atto di identificazione catastale e di sua trascrizione, l'unità dovrà essere volturata ai signori [REDACTED]

L'unità risulta correttamente censita in categoria A/2.

Si rilevano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali: mancata realizzazione della scala interna di collegamento.

Non è stato possibile poi verificare la conformità delle schede catastali per il piano secondo a causa della mancata realizzazione delle scale di collegamento.

Tali difformità non incidono sulla rendita catastale.

Foglio 295 Particella 3769, Subalterni dal 21 al 29

Giudizio non definibile per impossibilità di effettuare il sopralluogo. Non sono presenti difformità nei dati riportati in visura.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria C/2.

Non è stato possibile poi verificare la conformità delle schede catastali rispetto allo stato dei luoghi in quanto non è stato possibile accedere alle unità.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterni 30-31

Giudizio conforme.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria C/2.

Non si rilevano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali. Si precisa che non è stata ancora montata la porta.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterni 32, 34, 35, 36, 38, 39, 47

Giudizio conforme.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria C/6.

Non si rilevano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali. Si precisa che non sono state ancora montate le saracinesche e si rileva una live difformità di rappresentazione dei pilastri interni.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterno 33

Giudizio non conforme per presenza difformità nelle schede catastali.

L'unità immobiliare risulta intestata a [REDACTED]

L'unità risulta correttamente censita in categoria C/6.

Con riferimento alle schede catastali, si rileva la mancata realizzazione di porzioni di tramezzatura a definizione del perimetro di ingresso. Si precisa che non sono state ancora montate le saracinesche e si rileva una live difformità di rappresentazione dei pilastri interni.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterno 37

Giudizio non conforme per errata intestazione catastale.

L'unità immobiliare risulta intestata a [REDACTED] Tuttavia

l'unità immobiliare è oggetto di Atto di Permuta rep. 41488/14169 del 31/01/2012. A seguito di stipula di Atto di identificazione catastale, l'unità dovrà essere volturata alla [REDACTED]

L'unità risulta correttamente censita in categoria C/6.

Non si rilevano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali. Si precisa che non sono state ancora montate le saracinesche e si rileva una live difformità di rappresentazione dei pilastri interni.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterni 41, 42, 43

Giudizio non definibile per impossibilità di effettuare il sopralluogo. Non sono presenti difformità nei dati riportati in visura.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria C/6.

Non è stato possibile verificare la conformità delle schede catastali in quanto non è stato possibile accedere internamente.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterni 44, 45

Giudizio non definibile per impossibilità di effettuare il sopralluogo. Non sono presenti difformità nei dati riportati in visura.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria C/6.

Non è stato possibile verificare la conformità delle schede catastali in quanto non è stato possibile accedere internamente.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterni 46, 48

Giudizio conforme.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria C/6.

Non si rilevano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali. Si precisa che non sono state ancora montate le saracinesche e si rileva una live difformità di rappresentazione dei pilastri interni.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterni 49, 50, 51

Giudizio non conforme per errata intestazione catastale.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Tuttavia le unità sono oggetto di Atto di Permuta rep. 41488/14169 del 31/01/2012. A seguito di stipula di Atto di identificazione catastale e di sua trascrizione, i subb. 49 e 50 dovranno essere volturati alla [REDACTED]

[REDACTED] ed il sub. 51 ai signori [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria C/6.

Non si rilevano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali. Si precisa che non sono state ancora montate le saracinesche e si rileva una live difformità di rappresentazione dei pilastri interni.

Foglio 295 Particella 3769 Subalterni dal 52 al 60

Non si rilevano difformità. Le unità immobiliari sono correttamente censite come Beni Comuni Non Censibili.

CATASTO FABBRICATI – LOTTO B

Foglio 295 Particella 3768 Subalterno 1

Giudizio non definibile per impossibilità di effettuare il sopralluogo. Non sono presenti difformità nei dati riportati in visura.

L'unità immobiliare risulta intestata a [REDACTED]

L'unità risulta correttamente censita in categoria C/1.

Non è stato possibile verificare la conformità delle schede catastali in quanto non è stato possibile accedere all'unità.

Foglio 295 Particella 3768 Subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7

Giudizio non conforme per presenza difformità nelle schede catastali che non inficiano la trasferibilità.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria C/1.

Si rilevano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali: mancata realizzazione della scala interna di collegamento.

Si precisa inoltre che nel sub. 4 è stata chiusa una finestra mentre nel sub. 5 si rilevano uno spostamento di tramezzature all'interno dei servizi igienici.

Non è stato possibile poi verificare la conformità delle schede catastali per il piano seminterrato a causa della mancata realizzazione delle scale di collegamento.

Tali difformità non incidono sulla rendita catastale.

Foglio 295 Particella 3768 Subalterno 8

Giudizio non conforme per errata intestazione catastale.

L'unità immobiliare risulta intestata a [REDACTED]

Tuttavia l'unità immobiliare è oggetto di Atto di Permuta rep. 41488/14169 del 31/01/2012. A seguito di stipula di Atto di identificazione catastale, l'unità dovrà essere volturata al sig. [REDACTED].

L'unità risulta correttamente censita in categoria A/2.

Le schede catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.

Foglio 295 Particella 3768 Subalterni 9, 10, 11, 12, 13

Giudizio non conforme per presenza difformità nelle schede catastali che non inficiano la rendita.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria A/2.

Si rilevano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali: mancata realizzazione della scala interna di collegamento nei subb. 9, 10, 11, 13.

Per il sub. 13 si rileva inoltre un lieve spostamento di tramezzo divisorio tra due vani.

Si specifica inoltre che non è stato possibile accedere al piano secondo delle unità per le quali non è stata realizzata la scala di collegamento.

Tali difformità non incidono sulla rendita catastale.

Foglio 295 Particella 3768 Subalterni 14, 15, 17, 18, 19

Giudizio non conforme per presenza difformità nelle schede catastali che non inficiano la rendita.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria A/2.

Si rilevano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali: mancata realizzazione della scala interna di collegamento.

Si specifica inoltre che non è stato possibile accedere al piano secondo delle unità in quanto non è stata realizzata la scala di collegamento.

Tali difformità non incidono sulla rendita catastale.

Foglio 295 Particella 3768 Subalterno 16

Giudizio non conforme per presenza difformità nelle schede catastali.

L'unità immobiliare risulta intestata a [REDACTED]

L'unità risulta correttamente censite in categoria A/2.

Si rilevano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali: mancata realizzazione della scala interna di collegamento e mancata realizzazione di un tramezzo divisorio.

Foglio 295 Particella 3768 Subalterni 20, 21

Giudizio conforme.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria C/2.

Non si rilevano difformità tra le schede catastali e lo stato dei luoghi ad eccezione dello spostamento della porta di ingresso, che tuttavia non incide sulla rendita catastale.

Foglio 295 Particella 3768 Subalterno 22

Giudizio non definibile per impossibilità di effettuare il sopralluogo. Non sono presenti difformità nei dati riportati in visura.

L'unità immobiliare risulta intestata a [REDACTED]

L'unità risulta correttamente censite in categoria C/2.

Non è stato possibile verificare la conformità delle schede catastali in quanto non è stato possibile accedere all'unità.

Adeguamento: variazione di intestazione mediante procedura di Contact Center presso l'Agenzia delle Entrate.

Foglio 295 Particella 3768 Subalterni 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30

Giudizio conforme.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria C/6.

Non si rilevano difformità nella rappresentazione dello stato dei luoghi nelle planimetrie catastali.

Foglio 295 Particella 3768 Subalterno 24 e 37

Giudizio non definibile per impossibilità di effettuare il sopralluogo. Non sono presenti difformità nei dati riportati in visura.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria C/6.

Non è stato possibile verificare la conformità delle schede catastali in quanto non è stato possibile accedere all'unità.

Foglio 295 Particella 3768 Subalterni 31, 32, 33, 34, 35, 36

Giudizio conforme.

Le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED]

Le unità risultano correttamente censite in categoria C/6.

Non si rilevano difformità tra le schede catastali e lo stato dei luoghi ad eccezione della rappresentazione di un pilastro, che tuttavia non incide sulla rendita.

Foglio 295 Particella 3768 Subalterni dal 38 al 42

Non si rilevano difformità. Le unità immobiliari sono correttamente censite come Beni Comuni Non Censibili.

ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO

Adjustments

				Adeguamento Adjustment	Necessario per Necessary to	Costi Costs	Tempi (gg) Days
Fg 295	mapp. 3769	sub. 1	Contact Center / Contact Center	Aggiornamento intestazione	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 2	DOCFA / DOCFA	DOCFA	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 3	DOCFA / DOCFA	DOCFA	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 4	DOCFA / DOCFA	DOCFA	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 5	DOCFA / DOCFA	DOCFA	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 6	DOCFA / DOCFA	DOCFA	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 7	Contact Center / Contact Center	Aggiornamento intestazione	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 8	Contact Center / Contact Center	Aggiornamento intestazione	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 11	DOCFA / DOCFA	DOCFA	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 12	DOCFA / DOCFA	DOCFA	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 13	DOCFA / DOCFA	DOCFA	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30

Fg 295	mapp. 3769	sub. 14	DOCFA / DOCFA	DOCFA	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 15	DOCFA / DOCFA	DOCFA	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 16	DOCFA / DOCFA	DOCFA	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 20	Contact Center / Contact Center	Aggiornamento intestazione	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 33	DOCFA / DOCFA	DOCFA	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 37	Contact Center / Contact Center	Aggiornamento intestazione	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 49	Contact Center / Contact Center	Aggiornamento intestazione	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 50	Contact Center / Contact Center	Aggiornamento intestazione	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30
Fg 295	mapp. 3769	sub. 51	Contact Center / Contact Center	Aggiornamento intestazione	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30
Fg 295	mapp. 3768	sub. 8	Contact Center / Contact Center	Aggiornamento intestazione	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30
Fg 295	mapp. 3768	sub. 16	DOCFA / DOCFA	DOCFA	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

8. EDILIZIA**8. BUILDING PERMIT SITUATION**

SEZ URB	FG	MAPP	SUB	CAT	GIUDIZIO	ADEGUAMENTO
Section	Sheet	Map	Sub	Cat	Judgment	Adjustment
//	295	3769	1	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	2	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	3	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	4	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	5	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	6	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	7	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	8	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	9	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	10	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	11	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	12	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	13	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	14	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	15	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	16	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

//	295	3769	17	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	18	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	19	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	20	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	21	C2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	22	C2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	23	C2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	24	C2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	25	C2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	26	C2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	27	C2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	28	C2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	29	C2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	30	C2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	31	C2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	32	C2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	33	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	34	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	35	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia

ASTE
GIUDIZIARIE

//	295	3769	36	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	37	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	38	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	39	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	40	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	41	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	42	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	43	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	44	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	45	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	46	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	47	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	48	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	49	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	50	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	51	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	52	BCNC	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	53	BCNC	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	54	BCNC	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

//	295	3769	55	BCNC	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	56	BCNC	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	57	BCNC	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	58	BCNC	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	59	BCNC	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	60	BCNC	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	1	C1	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	2	C1	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	3	C1	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	4	C1	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	5	C1	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	6	C1	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	7	C1	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	8	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	9	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	10	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	11	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	12	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	13	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

//	295	3768	14	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	15	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	16	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	17	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	18	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	19	A2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	20	C2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	21	C2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	22	C2	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	23	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	24	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	25	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	26	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	27	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	28	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	29	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	30	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	31	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	32	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia

ASTE GIUDIZIARIE®	295	3768	33	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	34	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	35	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	36	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	37	C6	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	38	BCNC	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	39	BCNC	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	40	BCNC	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	41	BCNC	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	42	BCNC	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3769	//	ENTE URBANO	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia
//	295	3768	//	ENTE URBANO	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable	Scia / Scia

GIUDIZIO COMPLESSIVO*Judgement*

Trasferibile / Transferable

Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable

TIPOLOGIA DIFFORMITÀ*Type of discrepancy*

Altro / Other

NOTE / CRITICITÀ*Notes*

CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 1	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 2	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 3	Completamento lavori

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 4	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 5	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 6	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 7	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 8	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 9	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 10	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 11	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 12	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 13	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 14	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 15	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 16	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 17	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 18	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 19	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 20	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 21	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 22	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 23	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 24	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 25	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 26	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 27	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 28	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 29	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 30	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 31	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 32	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 33	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 34	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 35	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 36	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 37	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 38	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 39	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 40	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 41	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3769	sub. 42	Completamento lavori

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 43	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 44	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 45	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 46	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 47	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 48	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 49	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 50	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 51	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 52	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 53	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 54	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 55	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 56	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 57	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 58	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 59	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3769	sub. 60	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 1	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 2	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 3	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 4	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 5	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 6	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 7	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 8	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 9	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 10	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 11	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 12	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 13	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 14	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 15	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 16	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 17	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 18	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 19	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 20	Completamento lavori
CF Fg 295	mapp. 3768	sub. 21	Completamento lavori




CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 22	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 23	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 24	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 25	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 26	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 27	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 28	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 29	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 30	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 31	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 32	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 33	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 34	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 35	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 36	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 37	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 38	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 39	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 40	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 41	Completamento lavori
CF	Fg 295	mapp. 3768	sub. 42	Completamento lavori
CT	Fg 295	mapp. 3769		Completamento lavori
CT	Fg 295	mapp. 3768		Completamento lavori








ASTE GIUDIZIARIE

NOTA CONCLUSIVA

Conclusions

Il giudizio di non conformità edilizia del complesso immobiliare oggetto di analisi deriva dal mancato completamento dei lavori di realizzazione, nello specifico il mancato completamento dei piani interrati destinati a box e garage e la mancata installazione degli ascensori per l'accesso ad essi, mancata realizzazione dei corpi scala nella maggior parte degli appartamenti, mancato completamento degli impianti, dell'allaccio in fognatura pubblica e dell'installazione dei pannelli fotovoltaici. Si rilevano inoltre difformità di esecuzione rispetto all'ultimo titolo edilizio presentato, la D.I.A. in variante prot. 54573/2013 del 08/07/2014 quali modifica dei prospetti, alcune variazioni negli spazi esterni e aree comuni, variazioni di distribuzione interna e modifiche interne ai diversi piani in alcune unità immobiliari.

Si precisa che, a seguito di approfondimento presso gli uffici preposti del Comune di Roma, risulta ancora da versare una somma di 1668,19 € a saldo degli oneri relativi al costo di costruzione, mentre risultano completamente corrisposti gli oneri relativi alle urbanizzazioni. Per un approfondimento in merito si rimanda alla sezione "Urbanistica" del presente Report.

Si rappresenta inoltre che è stata presentata Comunicazione di fine lavori n. prot. 83020 del 15/10/2014, denuncia di accatastamento e Certificato di collaudo statico. Tuttavia in sede di sopralluogo è stato rilevato che i lavori non risultano ultimati, soprattutto con riferimento alle aree esterne e alla mancata realizzazione dei collegamenti verticali tra i diversi piani interni alle unità immobiliari.

Si precisa infine che non sono stati forniti gli elaborati grafici e i rapporti di calcolo del progetto strutturale e pertanto non è stata verificata la coerenza con lo stato dei luoghi, anche in considerazione delle variazioni al progetto di cui alla D.I.A. in variante

Le difformità sopra indicate non sono ostative alla trasferibilità del complesso immobiliare in quanto è possibile formulare le menzioni urbanistiche di cui all'art. 40 comma 2 della L. 47/85.

Di seguito sono riportati i titoli abilitativi edilizi con i quali il complesso immobiliare ha subito delle modifiche:

- **Denuncia al Genio Civile di Roma n. prot. 21214 del 15/03/2011** per realizzazione strutture in cemento armato;
- **Permesso di costruire n. 193/2011 prot. 23419/2011 del 24/03/2011 per la realizzazione di due edifici residenziali (edifici A e B) in località Case Rosse, con Comunicazione di inizio lavori n. prot. 34402 del 30/05/2011;**
- **Integrazione progetto e denuncia inizio lavori cemento armato pos. N324/11 zona 2 n. prot. 51537 del 30/06/2011;**
- **Autorizzazione Sismica n. prot. 131042 del 07/09/2011 necessaria per l'inizio dei lavori;**
- **Comunicazione di inizio lavori e nomina collaudatore n. prot. 59855 del 23/07/2012;**
- **Relazione a strutture ultimate** presentata al Comune di Roma prot. n. 104750 del 17/12/12 – pos. 324/11 e attestato del Genio Civile prot. 555339 pos. 105136 del 22/01/2013;
- **Deposito certificato di collaudo statico n. prot. 77585 del 26/02/2013;**
- **Comunicazione di proroga dei termini di fine lavori del 27/05/2014;**
- **Denuncia di Inizio Attività in variante al Permesso di costruire n. prot. 54573/2013 del 08/07/2014** per diversa distribuzione interna alloggi, accorpamento di 4 alloggi in due alloggi, trasformazione di falde di copertura in terrazzi pertinenziali e trasformazione di finestre in porta-finestre;
- **Comunicazione di fine lavori n. prot. 83020 del 15/10/2014.**

Il complesso immobiliare è stato realizzato in attuazione del "Comparto C4" del Piano Particolareggiato di Zona O "Case Rosse", volto alla riqualificazione urbana dell'area rispetto a mobilità locale, urbanizzazioni e localizzazione di servizi di pubblica utilità.

Con Domanda prot. 14691 del 04/10/2007 i comproprietari riuniti nel Consorzio proposero al Comune di Roma l'attuazione del Comparto: l'intervento prevedeva la realizzazione di edifici prevalentemente residenziali ed in cambio la cessione al Comune di tutte le aree a destinazione pubblica.

Nel 2008, infatti, è stata stipulata la Convenzione rep. n. 38976 tra il Consorzio ed il Comune di Roma, con la quale il Consorzio si impegnavano a cedere gratuitamente al Comune di Roma aree per un totale di mq 7.266 da destinare a servizi di pubblica utilità (piazza pedonale, viabilità e parcheggi pubblici). In cambio il Comune accordava, come previsto dal Piano Particolareggiato, la realizzazione di cubatura pari a 5176 mc residenziali e 2448 mc non residenziali/commerciali. Inoltre i comproprietari si assumevano gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione e al costo di costruzione

Il complesso residenziale è stato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 193/2011 prot. 23419/2011 del 24/03/2011 per il quale è stata data Comunicazione di inizio lavori con n. prot. 34402 del 30/05/2011. In seguito è stata presentata Denuncia di Inizio Attività con n. prot. 54573/2013 del 08/07/2014 in variante. In data 15/10/2014, con prot. 83020 è stata presentata Comunicazione di fine lavori.

Dal punto di vista strutturale, la Società Cooperativa Edilizia Deposito Locomotive Roma San Lorenzo ha presentato Denuncia al Genio Civile di Roma n. prot. 21214 del 15/03/2011 per la realizzazione di strutture in cemento armato ed è stata rilasciata Autorizzazione Sismica n. prot. 131042 del 07/09/2011 necessaria per l'inizio dei lavori. La fine lavori delle opere in c.a. è stata presentata in data 14/11/2012. Il 17/12/12 è stata presentata la Relazione a Struttura Ultimata allo Sportello Unico del Comune di Roma con prot. n. 104750 e in data 19/12/12 è avvenuta l'Attestazione al Genio Civile prot. n. 555339- posizione 105136.

Il progetto riguarda la realizzazione di un complesso immobiliare suddiviso in due Lotti, denominati A e B e posizionati ai due lati della via Civitaquana. Il Lotto A è costituito da due edifici denominati A e B a destinazione completamente residenziale, mentre il Lotto B è costituito dagli edifici C e D con destinazione mista residenziale e commerciale al piano terra.

Alla fine del 2014 le attività di cantiere sono state sospese ed i lavori non sono stati ultimati. Nello specifico non risultano ultimati i piani interrati, non sono stati realizzati i vani scala interni a tutte le unità immobiliari ed alcune unità mancano di finiture interne. Anche l'area esterna non risulta completamente ultimata. Non sono inoltre stati allacciati alle reti gli impianti ne' installati gli impianti fotovoltaici.

ANALISI EDILIZIA

L'analisi di conformità è stata effettuata sulla base della DIA in variante in corso d'opera n. prot. 54573 del 08/07/2014.

Detto titolo edilizio ha ad oggetto un intervento per diversa distribuzione interna degli alloggi, accorpamento di 4 alloggi in due alloggi, trasformazione di falde di copertura in terrazzi pertinenziali e trasformazione di finestre in porta-finestre.

Di seguito si riporta l'indicazione puntuale delle non conformità rilevate tra lo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo e quanto autorizzato con il sopracitato titolo abilitativo edilizio.

LOTTO A

Piano Interrato

- Lieve variazione interna dovuta a mancata realizzazione di porzione di tramezzo subalterno 33;
- Mancata realizzazione delle porte di accesso ai locali cantina e delle saracinesche per l'accesso ai box auto come da progetto;
- diversa localizzazione dei pilastri nei locali box auto;
- Mancata realizzazione della rampa carrabile per l'accesso all'autorimessa da Via Civitaquana.

Si specifica che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare internamente alcune unità site al piano interrato (cantine, box auto e locali tecnici) per mancanza di illuminazione.

Piano seminterrato

Giudizio non definibile.

Non si può procedere con la verifica di conformità delle unità site al piano seminterrato in quanto non è stato possibile visionarle in sede di sopralluogo a causa della mancanza dei collegamenti verticali.

Piano Terra

- Mancata realizzazione delle scale di collegamento interne agli alloggi;
- Lieve variazioni interne dovute alla ricostruzione di porzioni di muro in prossimità del vano scala in alcuni alloggi.

Si specifica che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare l'alloggio identificato al subalterno 1 in quanto inaccessibile per la presenza massiccia di vegetazione.

Piano Primo

- Lieve modifica interna dovuta alla realizzazione di un muretto basso nel locale soggiorno dell'unità censita al subalterno 20.
- Mancata realizzazione delle scale di collegamento interne agli alloggi.

Si specifica che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare alcune porzioni di alloggi al piano primo in

quanto inaccessibili per la mancanza delle scale interne di collegamento.

Piano secondo

Giudizio non definibile.

Non si può procedere con la verifica di conformità delle unità site al piano secondo in quanto non è stato possibile visionarle in sede di sopralluogo a causa della mancanza dei collegamenti verticali.

Area esterna

- Variazioni negli spazi esterni ad uso esclusivo dovute alla realizzazione di alcuni muretti bassi di altezza 0,59 cm circa;
- Diversa conformazione delle scalette di accesso ubicate nelle aree scoperte ad uso esclusivo di alcuni alloggi;
- Mancata realizzazione del parapetto in muratura nei balconi delle corti esclusive;
- Mancata installazione dell'ascensore come da progetto (presente solo la struttura) e delle rampe pedonali nei percorsi esterni comuni.

Si specifica che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare alcune porzioni dell'area esterna in quanto risultate inaccessibili per la presenza massiccia di vegetazione.

LOTTO B

Piano interrato

- Mancata realizzazione di una rampa e di una scaletta interna in prossimità del vano ascensore;
- Mancata apertura di una porta posta in prossimità del vano ascensore;
- Lieve diverso posizionamento del muro divisorio dei subalterni 28 e 29;
- Modifiche interne dovute alla chiusura e riapertura di porte.

Si specifica che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare internamente alcuni locali siti al piano interrato (cantine, box auto e locali tecnici) in quanto risultati non accessibili.

Piano Terra

- Modifica di prospetto per chiusura di una finestra nel negozio identificato al subalterno 4;
- Diversa distribuzione interna dovuta a demolizione e ricostruzione di un tramezzo e chiusura e riapertura di una porta nel servizio igienico del subalterno 5.

Si specifica che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare internamente l'unità identificata al subalterno 1 ubicata al piano terra in quanto non accessibile a causa della saracinesca difettosa.

Piano Primo

- Mancata realizzazione scale di collegamento interne in alcuni alloggi;
- Modifiche di prospetto per trasformazione di alcune finestre da doppia a tripla anta negli alloggi censiti ai subalterni 8, 10, 11, 12;
- Diversa distribuzione interna dovuta a demolizione e ricostruzione di tramezzi e chiusura e riapertura porte;

Piano secondo

- Cambio d'uso di un vano da locale stireria a wc nel subalterno 12.

Si specifica che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare le unità situate al piano secondo in quanto non accessibili a causa della mancanza delle scale interne di collegamento ancora da realizzare. E' stato possibile eseguire il sopralluogo solamente per il subalterno 12 in quanto presente la scala interna.

Area esterna

- Diversa conformazione delle scale esterne laterali agli edifici;
- Mancata realizzazione della scala di collegamento con il piano interrato e dell'ascensore.

Si specifica che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare alcune porzioni dell'area esterna in quanto risultate inaccessibili per la presenza massiccia di vegetazione.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso legittima è residenziale per gli edifici A-B del lotto A e mista residenziale-commerciale, per gli edifici C-D del lotto B, così come autorizzato dai titoli edilizi indicati. Si specifica che in sede di sopralluogo le unità sono risultate inutilizzate.



ATTIVITA' DI REGOLARIZZAZIONE

Previa verifica di conformità della documentazione strutturale e previa verifica di fattibilità presso il Municipio competente, ai fini del raggiungimento della piena conformità edilizia è necessario procedere al completamento dei lavori mediante la presentazione di una D.I.A. di completamento presso il Municipio, nella quale risultino anche le variazioni eseguite non autorizzate.

ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO

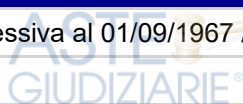
Adjustments

Adeguamento <i>Adjustment</i>	Tipologia <i>Type</i>	Necessario per <i>Necessary to</i>	Costi <i>Costs</i>	Tempi (gg) <i>Days</i>
Previa verifica di conformità della documentazione strutturale e previa verifica di fattibilità presso il Municipio competente, ai fini del raggiungimento della piena conformità edilizia è necessario procedere al completamento dei lavori mediante la presentazione di una D.I.A. di completamento presso il Municipio, nella quale risultino anche le variazioni eseguite non autorizzate	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	11.000,00 €	60



**ANALISI IMMOBILE***Asset analysis***ANTE/POST 01/09/1967***Ante/post 01/09/1967*

Immobile edificato in data successiva al 01/09/1967 / Building built after 01/09/1967

**PRESENZA CONDONI APERTI***Presence of amnesties*

No / No

NOTE CONDONI*Amnesties notes***CERTIFICATI AGIBILITÀ***Certificate Of Use And Occupancy*

Non presente agibilità / Use and occupancy not available

**CERTIFICATI DI COLLAUDO STATICO***Certificate Of Static Testing*

Certificato di Collaudo statico / Certificate of static inspection	26/02/2013	77585	Deposito certificato di collaudo statico n. prot. 77585 del 26/02/2013
--	------------	-------	--

**ANALISI DOCUMENTI***Document Analysis*

TIPO DOCUMENTO <i>Type of document</i>	DATA <i>Date</i>	NUMERO <i>Number</i>	OGGETTO <i>Object</i>	CARENZE <i>Lacks</i>
Denuncia strutture al Genio Civile	15/03/2011	21214	Denuncia al Genio Civile per // realizzazione strutture in cemento armato e integrazione progetto e denuncia inizio lavori cemento armato pos. N324/11 zona 2 n. prot. 51537 del 30/06/2011	
Permesso di costruire (ex Art. 20 D.P.R. 380/2001)	24/03/2011	193	Permesso di costruire per // realizzazione due edifici residenziali (edifici A e B) in località Case Rosse	
Comunicazione di inizio lavori	30/05/2011	34402	Comunicazione di inizio lavori del // Permesso di Costruire n. 193/2011 prot. 23419/2011 del 24/03/2011	
Documentazione strutturale	07/09/2011	131042	Autorizzazione Sismica n. prot. // 131042 del 07/09/2011 necessaria per l'inizio dei lavori	





Documentazione strutturale	23/07/2012	59855	Comunicazione di inizio lavori e // nomina collaudatore n. prot. 59855 del 23/07/2012
Comunicazione di fine lavori	27/05/2014	243	Comunicazione di proroga di // termine del fine lavori
Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)	08/07/2014	prot. n. 54573	Intervento per diversa distribuzione // interna degli alloggi, accorpamento di 4 alloggi in due alloggi, trasformazione di falde di copertura in terrazzi pertinenziali e trasformazione di finestre in porta-finestre
Comunicazione di fine lavori	15/10/2014	83020	Comunicazione di fine lavori per la // costruzione del complesso edilizio















9. URBANISTICA**9. TOWN PLANNING****GIUDIZIO COMPLESSIVO****Judgment**

Non definibile / Not definable



TIPOLOGIA DIFFORMITÀ**Type of discrepancy**

Obbligazioni pendenti / Pending bonds

DESCRIZIONE DIFFORMITÀ**Discrepancy description**

Realizzazione del complesso immobiliare non conclusa e conseguente impossibilità di definire il resto dell'Atto d'obbligo; presenza nel cantiere di aree cedute al Comune per realizzazione parcheggi pubblici, non indicati però come opere a scomputo in alcun documento.












NOTE

Notes

Si esprime un **giudizio di non definibilità** in quanto dall'analisi della documentazione recuperata presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, dall'analisi della documentazione fornita dalla Proprietà e dalle risultanze di sopralluogo emerge quanto segue:

- In sede di sopralluogo è stato rilevato che l'area di cantiere comprende anche le particelle 3274, 3277 e 3780 le quali sono destinate da Piano Particolareggiato a "Zona sottoposta a vincolo di inedificabilità - parcheggi" e che sono state cedute in proprietà al Comune di Roma con la Convenzione urbanistica del 04/12/2008. Da quanto riferito dalla società appaltatrice dei lavori, la [REDACTED] i parcheggi previsti dovevano essere realizzati dalla stessa. Tuttavia, dalla documentazione recuperata presso il Comune e dalla documentazione fornita relativa alle opere di urbanizzazione non emerge alcun documento mediante il quale la Società Cooperativa Edilizia si impegnava alla realizzazione di dette opere su suolo comunale, e, come sopra descritto, le opere di urbanizzazione sono state monetizzate;
- Essendo i lavori non completati ed il complesso immobiliare inutilizzato non è possibile ancora stabilire se gli impegni di cui **all'Atto d'obbligo rep. 40506/13719 del 01/12/2010 saranno correttamente rispettati.**

Il complesso immobiliare secondo gli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di Roma vigente, approvato con D.C.C. n.18 del 12/02/2008 e D.A.C. n. 48 del 07/06/2016, ricade all'interno del Sistema Insediativo della "Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" di cui all'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e l'attuale destinazione d'uso risulta compatibile.

Con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 20 del 23/03/2021, è stata adottata la Variante al P.R.G. vigente con la quale l'area viene riclassificata all'interno del Sistema Insediativo della "Città da Ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali e Ambiti per Programmi Integrati" di cui all'art. 52 comma 5 e art. 53 delle N.T.A. vigenti.

Dall'analisi della normativa vigente, sia con riferimento alla zonizzazione approvata che con riferimento alla zonizzazione adottata in variante, emerge che la destinazione d'uso residenziale e mista residenziale/commerciale è ammessa.

L'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di analisi non è interessata da vincoli paesaggistici del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) vigente.

Non risulta presente tra i documenti forniti dalla Proprietà il Certificato di Destinazione Urbanistica in corso di validità. Tuttavia non è necessario ai fini della commerciabilità del complesso immobiliare.

Analisi Urbanistica

Il complesso immobiliare ricadeva all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato di Esecuzione di Zona "O" n. 57 "Case Rosse" approvato con D.C.C. n. 77 del 17/07/1997 attualmente decaduto ed in fase di riadozione, secondo quanto indicato online dal Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, e nello specifico all'interno del Comparto C4, per il quale era prevista la lottizzazione convenzionata.

Con **Atto costitutivo del "Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4"** a rogito Notaio Giovanni Vicini in data 04/06/2007 rep. 211249/19900 i proprietari delle aree inserite nel Comparto C4 costituivano, per sé e per gli aventi causa, un Consorzio Privato (urbanistico di lottizzazione) al quale conferivano il diritto reale di godimento sui beni costituenti il Comparto, regolato dallo Statuto descritto nell'Atto. L'oggetto del Consorzio era la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quanto altro previsto dalla Convenzione che sarebbe stata stipulata con il Comune e a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette opere fino al trasferimento al Comune a norma di Convenzione. La durata del Consorzio era fissata in 5 anni e poteva essere prorogata e comunque il Consorzio non poteva essere sciolto finché le opere previste dalla Convenzione non sarebbero state tutte realizzate e trasferite al Comune.

Con **Domanda prot. n. 14691 del 04/10/2007** i proprietari riuniti nel Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4 proposero al Comune di Roma l'attuazione del comprensorio ed **in data 05/06/2008 al prot. 080037316 presentarono Richiesta di Permesso di Costruire.**

Con **Atto di Impegno autenticato nella firma dal Notaio Nicola Raiti in data 24/06/2008 rep. 38655/12660**, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 14/07/2008 ai nn. 87481/50018 di formalità, i proprietari si impegnarono a:

- cedere senza alcun corrispettivo al Comune di Roma le aree previste dal Piano a destinazione pubblica per un totale di 7.266 mq,
- stipulare apposita Convenzione con il Comune avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ad ubicare, qualora la Società distributrice ne richiedesse la realizzazione, l'eventuale cabina elettrica nell'ambito delle aree fondiarie.

Il Comune di Roma con **Determinazione Dirigenziale n. 144 di 13/10/2008** prese atto dell'impegno sopra descritto e autorizzò l'ulteriore iter procedimentale previsto dalla Deliberazione Consigliare n. 25 del 07/02/2005.

L'intervento prevedeva l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione e al costo di costruzione e la cessione gratuita di aree aventi destinazione pubblica per la viabilità, per i parcheggi e per i servizi, in conformità a quanto previsto per il "comparto soggetto a convenzione" dal Piano Particolareggiato.

Con riferimento agli oneri relativi alle opere di urbanizzazione, i comproprietari con **Nota assunta dal Comune di Roma al prot. 16596 del 20/11/2008** dichiararono, contrariamente a quanto riportato nell'Atto d'impegno e nella Determinazione dirigenziale di presa d'atto del comparto sopra descritte, che erano iscritti all'**"Associazione Consortile di Recupero Urbano - A.C.R.U. CASE ROSSE 1 N.P."** finalizzata all'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori, rappresentata dal signor [REDACTED] e che, pertanto, gli oneri dovuti sarebbero stati corrisposti mediante versamento immediato del 30% dell'importo dovuto per oneri di urbanizzazione sul conto corrente vincolato dell'Associazione medesima e del rimanente 70% di tali oneri direttamente all'Associazione al momento in cui questa ne faccia richiesta e comunque non oltre 24 mesi dalla data di emissione della polizza fidejussoria presentata per l'ottenimento del permesso di costruire.

In data 04/12/2008 venne stipulata dal Notaio Nicola Raiti con rep. 38976/12881, trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 22/12/2008 al n.104221 di formalità, la **"Convenzione tra i proprietari interessati ed il Comune di Roma** per la cessione di aree aventi destinazione pubblica in attuazione del Comparto C4 interno al Piano particolareggiato di zona "O" n. 57 Case Rosse e contestuale accettazione da parte del Comune" mediante la quale:

- I proprietari del Comparto C4 cedono gratuitamente, ed il Comune accetta, le aree a destinazione pubblica comprese nel Comparto in attuazione del Piano Particolareggiato, per un totale di 7266 mq, distinte al Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3277, 3278, 3280, 3281, 3282;
- A fronte della cessione, il Comune concede ai proprietari la realizzazione di cubatura pari a 5176 mc residenziali e 2448 mc non residenziali/commerciali;
- Ai sensi dell'art. 6 i proprietari si obbligano ai sensi della Legge n.10/77, in sede di rilascio del permesso di costruire, oltre al costo di costruzione, alla corresponsione del contributo delle spese di urbanizzazione residue qualora non siano state eseguite dai medesimi le opere di urbanizzazione a scomputo totale del contributo di cui all'art. 5 della Legge n.10/77 e s.m.i..

Con **Atto d'obbligo rep. 40506/13719 del 01/12/2010** a rogito Notaio Nicola Raiti, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 15/12/2010 ai nn. 149482/88913 di formalità, stipulato per il rilascio del Permesso di Costruire, i proprietari riuniti nel Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4, e gli aventi causa, si impegnavano a:

- Vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 3.632,90 al servizio della progettata costruzione;
- Destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.666,66 a parcheggio privato (di cui mq.1.421,66 residenziale e mq. 245,00 commerciale), assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm.60, nonché a porre a dimora numero ventidue alberi di altezza non inferiore a mt.3,50, come da progetto approvato;
- Mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano seminterrato, al piano servizi degli edifici del lotto "A" e la destinazione d'uso degli interi edifici del lotto "B", mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano seminterrato, al piano servizi degli edifici del lotto "A" e la destinazione d'uso degli interi edifici del lotto "B".

In data 24/03/2011 venne rilasciato il **Permesso di Costruire n. 193/2011 il quale prevedeva il pagamento dei seguenti oneri:**

- **Contributo sul costo di costruzione** pari a **145.644,72 €**, per il quale è stata presentata Polizza n. 58325051 del 25/02/2011 della UGF Assicurazioni S.p.A. a garanzia della rateizzazione in tre rate, l'ultima da corrispondere entro 36 mesi dal perfezionamento del rilascio del permesso di costruire;
- **Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** pari a **382.398,91 €**. Nella documentazione presente nel

fascicolo del PdC presso l'archivio comunale e nel Permesso di Costruire rilasciato è presente l'**Attestazione di adesione consorzio opere a scomputo e corresponsione sostitutiva oneri concessori prot. 2864 del 28/02/2011**, con la quale il Dipartimento politiche per la riqualificazione delle periferie – U.O. Opere a scomputo certifica che la [REDACTED] è aderente all'**Associazione Consortile di Recupero Urbano "Case Rosse"** che ha presentato richiesta di realizzazione di opere a scomputo in sostituzione degli oneri concessori in data 22/12/1995 prot. 48141. Si dichiara inoltre che l'Associazione consortile ha presentato in data 23/02/2011 prot. 2858 fidejussione della Banca di Credito Cooperativo di Roma per l'importo di 114.719,67 pari al 30% degli oneri concessori dovuti e la polizza fidejussoria presentata dalla Società Cooperativa Edilizia a garanzia dell'importo di 267.679,27 € pari al rimanente 70%.

A seguito di accertamento presso i preposti uffici del Comune di Roma è emerso che:

- con riferimento agli oneri relativi al costo di costruzione, risulta non corrisposto solo l'importo di Euro 1.668,19, più eventuale importo aggiuntivo relativo alla maturazione degli interessi in mora, iscritto a ruolo nel 2018 all'Agenzia delle Entrate, come da comunicazione del Comune di Roma del 21/04/2023;
- con riferimento agli oneri relativi alle urbanizzazioni l'importo è stato completamente saldato come da Comunicazione della Direzione Edilizia Pubblica e Periferie – U.O. Periferie del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica prot. 92525 del 23/05/2023

Con riferimento agli obblighi derivanti da Atto d'obbligo rep. 40506/13719 del 01/12/2010, non essendo ancora stato ultimato il complesso immobiliare e non essendo ancora utilizzato, non è al momento possibile stabilire se questi siano stati rispettati. Si ritiene comunque che quanto finora realizzato rispetti le prescrizioni dell'Atto.

Si rappresenta infine che in sede di sopralluogo è stato rilevato che l'area di cantiere comprende anche le particelle 3274, 3277 e 3780 le quali sono destinate da Piano Particolareggiato a "Zona sottoposta a vincolo di inedificabilità - parcheggi" e che sono state cedute in proprietà al Comune di Roma con la Convenzione urbanistica del 04/12/2008. Da quanto riferito dalla società appaltatrice dei lavori, la [REDACTED] i parcheggi previsti dovevano essere realizzati dalla stessa.

Tuttavia, dalla documentazione recuperata presso il Comune e dalla documentazione fornita relativa alle opere di urbanizzazione non emerge alcun documento mediante il quale la Società Cooperativa Edilizia si impegnava alla realizzazione di dette opere su suolo comunale, e, come sopra descritto, le opere di urbanizzazione sono state monetizzate.

ANALISI STRUMENTO URBANISTICO

Urban planning regulation analysis

Approvazione

Approval

Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008 e Delibera del Consiglio Comunale n. 48/2016 (Approvazione disegno definitivo PRG 2008)

Adozione

Adoption

Variante Piano regolatore Generale: Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 20 del 23/03/2021
Piano Regolatore Generale: Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003

Azzonamento urbanistico

Urban zoning

Variante P.R.G. adottata

Sistemi e regole - Sistema Insediativo: Città da Ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali e Ambiti per Programmi Integrati (art. 52 comma 5 e art. 53)

Piano Regolatore Generale (PRG) vigente

Sistemi e regole - Sistema Insediativo: Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" (art. 62)

Piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR)

Tavola A: Sistemi ed ambiti del paesaggio – Sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio degli Insediamenti urbani

Tavola B: Aree urbanizzate del PTPR

Piani attuativi

Implementation plans

Sì / Yes

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Note <i>Notes</i>	
Piano Particolareggiato di Esecuzione di Zona "O" n. 57 "Case Rosse" approvato con D.C.C. n. 77 del 17/07/1997	
Convenzioni urbanistiche <i>Urban agreement</i>	Sì / Yes
Note <i>Notes</i>	
Convenzione tra i proprietari interessati ed il Comune di Roma del 04/12/2008 rep. 38976/12881 rogito Notaio Nicola Raiti trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 22/12/2008 al n.104221 di formalità	
Zona PIP/ASI/Consorzio <i>PIP/ASI/Union zone</i>	No / No
Note <i>Notes</i>	
Il complesso non ricade in aree a destinazione industriale	
Destinazioni ammesse <i>Allowed destinations</i>	Residenziale / Residential Commerciale / Commercial Turistico / Tourism Altro / Other
Note <i>Notes</i>	
Destinazioni ammesse nella Città da Ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali e Ambiti per Programmi Integrati: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.	
Destinazione conforme a strumento urbanistico vigente <i>Destination in accordance with the urban planning regulation</i>	Sì / Yes
Note <i>Notes</i>	
Dall'analisi della normativa vigente, sia con riferimento alla zonizzazione approvata che con riferimento alla zonizzazione adottata in variante, emerge che la destinazione d'uso residenziale e mista residenziale/commerciale è ammessa.	

ANALISI DOCUMENTALE PER TRASFERIBILITÀ

Document analysis for saleability

Necessità CDU

Certificate of urban destination need

No / No

Presente CDU

Certificate of urban destination present

No / No

Data rilascio

Release date

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ANALISI DOCUMENTALE****Document Analysis**

Dalla disamina della documentazione fornitaci emerge la presenza dei seguenti documenti:

The following documents are the result of the examination of the documentation provided:

Atto n. Deed n.																							
(Cronologia) (Chronology)																							
1	<table> <tr> <td>Tipologia <i>Type</i></td><td>Piano Particolareggiato di Attuazione</td></tr> <tr> <td>Data <i>Date</i></td><td>17/07/1997</td></tr> <tr> <td>Repertorio <i>Numbers</i></td><td>//</td></tr> <tr> <td>Uff. rogante <i>Notary</i></td><td>Comune di Roma</td></tr> <tr> <td>Soggetto a favore <i>In favor</i></td><td>//</td></tr> <tr> <td>Soggetto contro <i>Against</i></td><td>//</td></tr> <tr> <td>Oggetto <i>Object</i></td><td>Piano Particolareggiato di Esecuzione di Zona "O" n. 57 "Case Rosse" approvato con D.C.C. n. 77 del 17/07/1997</td></tr> <tr> <td>Obblighi derivanti dall'atto <i>Obligations</i></td><td>//</td></tr> <tr> <td>Assolti <i>Absolved</i></td><td>//</td></tr> <tr> <td>Note obblighi <i>Obligations notes</i></td><td>//</td></tr> <tr> <td>Note <i>Notes</i></td><td>//</td></tr> </table>	Tipologia <i>Type</i>	Piano Particolareggiato di Attuazione	Data <i>Date</i>	17/07/1997	Repertorio <i>Numbers</i>	//	Uff. rogante <i>Notary</i>	Comune di Roma	Soggetto a favore <i>In favor</i>	//	Soggetto contro <i>Against</i>	//	Oggetto <i>Object</i>	Piano Particolareggiato di Esecuzione di Zona "O" n. 57 "Case Rosse" approvato con D.C.C. n. 77 del 17/07/1997	Obblighi derivanti dall'atto <i>Obligations</i>	//	Assolti <i>Absolved</i>	//	Note obblighi <i>Obligations notes</i>	//	Note <i>Notes</i>	//
Tipologia <i>Type</i>	Piano Particolareggiato di Attuazione																						
Data <i>Date</i>	17/07/1997																						
Repertorio <i>Numbers</i>	//																						
Uff. rogante <i>Notary</i>	Comune di Roma																						
Soggetto a favore <i>In favor</i>	//																						
Soggetto contro <i>Against</i>	//																						
Oggetto <i>Object</i>	Piano Particolareggiato di Esecuzione di Zona "O" n. 57 "Case Rosse" approvato con D.C.C. n. 77 del 17/07/1997																						
Obblighi derivanti dall'atto <i>Obligations</i>	//																						
Assolti <i>Absolved</i>	//																						
Note obblighi <i>Obligations notes</i>	//																						
Note <i>Notes</i>	//																						

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2

Tipologia <i>Type</i>	Costituzione Consorzio
Data <i>Date</i>	04/06/2007
Repertorio <i>Numbers</i>	211249/19900
Uff. rogante <i>Notary</i>	Notaio Giovanni Vicini
Soggetto a favore <i>In favor</i>	Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4
Soggetto contro <i>Against</i>	Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4
Oggetto <i>Object</i>	Atto costitutivo del "Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4" a rogito Notaio Giovanni Vicini in data 04/06/2007 rep. 211249/19900 i proprietari delle aree inserite nel Comparto C4 costituivano, per sé e per gli aventi causa, un Consorzio Privato (urbanistico di lottizzazione) al quale conferivano il diritto reale di godimento sui beni costituenti il Comparto, regolato dallo Statuto descritto nell'Atto. L'oggetto del Consorzio era la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quanto altro previsto dalla Convenzione che sarebbe stata stipulata con il Comune e a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette opere fino al trasferimento al Comune a norma di Convenzione. La durata del Consorzio era fissata in 5 anni e poteva essere prorogata e comunque il Consorzio non poteva essere sciolto finché le opere previste dalla Convenzione non sarebbero state tutte realizzate e trasferite al Comune.
Obblighi derivanti dall'atto <i>Obligations</i>	Sì / Yes
Assolti <i>Absolved</i>	Sì / Yes
Note obblighi <i>Obligations notes</i>	//
Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3	Tipologia <i>Type</i>	Convenzione urbanistica / Urban development agreement
	Data <i>Date</i>	04/12/2008
	Repertorio <i>Numbers</i>	38976/12881
	Uff. rogante <i>Notary</i>	Notaio Nicola Raiti
	Soggetto a favore <i>In favor</i>	Comune di Roma
	Soggetto contro <i>Against</i>	Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4
	Oggetto <i>Object</i>	Convenzione per la cessione di aree aventi destinazione pubblica in attuazione del Comparto C4 del Piano Particolareggiato al Comune di Roma, mediante la quale i proprietari cedono gratuitamente ed il Comune accetta le aree a destinazione pubblica, per un totale di 7266 mq, distinte al Catasto Terreni al Foglio 295 Particelle 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3277, 3278, 3280, 3281, 3282. A fronte della cessione il Comune concede ai proprietari la realizzazione di cubatura pari a 5176 mc residenziali e 2448 mc non residenziali/commerciali
	Obblighi derivanti dall'atto <i>Obligations</i>	Sì / Yes
	Assolti <i>Absolved</i>	Parzialmente / Partially
	Note obblighi <i>Obligations notes</i>	Ricevuta Comunicazione del Comune di Roma Ns. Prot. QI_2023_0092525 del 23/05/2023 con dichiarazione di totale assolvimento oneri di urbanizzazione prima e secondaria. Ricevuta Comunicazione del Comune di Roma del 21/04/2023 con comunicazione del residuo dovuto per oneri relativi al costo di costruzione pari a 1.668,19 Euro
	Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4	Tipologia <i>Type</i>	Atto d'obbligo / Mandatory act
	Data <i>Date</i>	01/12/2010
	Repertorio <i>Numbers</i>	40506/13719
	Uff. rogante <i>Notary</i>	Notaio Nicola Raiti
	Soggetto a favore <i>In favor</i>	Comune di Roma
	Soggetto contro <i>Against</i>	Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4
	Oggetto <i>Object</i>	Atto d'obbligo stipulato per il rilascio del Permesso di Costruire, con il quale i proprietari riuniti nel Consorzio di Recupero Urbano Case Rosse Comparto C4, e gli aventi causa, si impegnavano a: - Vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 3.632,90 al servizio della progettata costruzione; - Destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.666,66 a parcheggio privato (di cui mq.1.421,66 residenziale e mq. 245,00 commerciale), assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm.60, nonché a porre a dimora numero ventidue alberi di altezza non inferiore a mt.3,50, come da progetto approvato; - Mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano seminterrato, al piano servizi degli edifici del lotto "A" e la destinazione d'uso degli interi edifici del lotto "B", mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano seminterrato, al piano servizi degli edifici del lotto "A" e la destinazione d'uso degli interi edifici del lotto "B".
	Obblighi derivanti dall'atto <i>Obligations</i>	Sì / Yes
	Assolti <i>Absolved</i>	Parzialmente / Partially
	Note obblighi <i>Obligations notes</i>	Complesso immobiliare non ancora ultimato
	Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5	Tipologia <i>Type</i>	Estratto di P.R.G. con relative norme tecniche / Town development plan
	Data <i>Date</i>	23/03/2021
	Repertorio <i>Numbers</i>	//
	Uff. rogante <i>Notary</i>	Comune di Roma
	Soggetto a favore <i>In favor</i>	//
	Soggetto contro <i>Against</i>	//
	Oggetto <i>Object</i>	PRG approvato e variante PRG adottata
	Obblighi derivanti dall'atto <i>Obligations</i>	//
	Assolti <i>Absolved</i>	//
	Note obblighi <i>Obligations notes</i>	//
	Note <i>Notes</i>	//

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO***Adjustments*

Adeguamento <i>Adjustment</i>	Tipologia <i>Type</i>	Necessario per <i>Necessary to</i>	Costi <i>Costs</i>	Tempi (gg) <i>Days</i>
Approfondimento con la ditta costruttrice circa la presenza nel cantiere di aree cedute al Comune per realizzazione parcheggi pubblici, non indicati però come opere a scomputo in alcun documento	Amministrativ o / Administrative	Trasferibilità / Saleability	0,00 €	0

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**10. PRESTAZIONE ENERGETICA****10. ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE****GIUDIZIO COMPLESSIVO***Judgment*

Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable

*Giudizio riferito esclusivamente alla specifica procedura di vendita forzata

TIPOLOGIA DIFFORMITÀ*Type of discrepancy*

//

DESCRIZIONE DIFFORMITÀ*Discrepancy description*

Mancanza degli APE per le unità immobiliari destinate ad appartamenti e negozi obbligatori per gli edifici di nuova costruzione, prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività

NOTE*Notes*

Si esprime un giudizio di non conformità in quanto non sono stati redatti gli APE delle unità immobiliari destinate ad appartamenti e negozi. La redazione dell'APE è obbligatoria per gli edifici di nuova costruzione, prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, come stabilito dall'art. 4 comma 2 del Regolamento Regionale del Lazio del 04/11/2021 n. 20 e dell'art. 6 comma 1 del D.Lgs. 192/2005.

Si precisa che la **non conformità non incide sulla trasferibilità** poichè, secondo quanto riportato dal Consiglio Nazionale del Notariato nello studio 263-2014/c, nelle procedure di vendita forzata fatte tramite Tribunale non è necessario allegare l'APE. Si rappresenta che nella prassi può comunque essere richiesto dal Giudice/Curatore.

SEZ	FG	MAPP	SUB	DATA APE	CODICE IDENT.	SCAD. APE	CLASSE ENERG.	GIUDIZIO
Section	Sheet	Parcel	Sub	EPC date	Identification code	EPC due date	Energy cl.	Judgement
	295	3769	1	//	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	2	//	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	3	//	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	4	//	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	5	//	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	6	//	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	7	//	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	8	//	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	9	//	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	10	//	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable

ASTE GIUDIZIARIE®	295	3769	11	//	//	ASTE GIUDIZIARIE®	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	12	//	//		//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	13	//	//		//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	14	//	//		//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	15	//	//		//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	16	//	//		//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	17	//	//		//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	18	//	//		//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	19	//	//		//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	20	//	//		//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3769	21	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	22	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	23	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	24	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	25	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	26	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	27	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	28	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	29	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	30	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	31	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	32	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	33	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	34	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	35	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	36	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	37	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	38	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	39	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	40	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	41	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	42	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	43	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	44	//	//		//	//	Non necessario / Unnecessary

ASTE GIUDIZIARIE	295	3769	45	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	46	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	47	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	48	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	49	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	50	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	51	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	52	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	53	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	54	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	55	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	56	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	57	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	58	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	59	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3769	60	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
	295	3768	1	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3768	2	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3768	3	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3768	4	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3768	5	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3768	6	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3768	7	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3768	8	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3768	9	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3768	10	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3768	11	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3768	12	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3768	13	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3768	14	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3768	15	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
	295	3768	16	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable

295	3768	17	//	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
295	3768	18	//	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
295	3768	19	//	//	//	//	Non conforme ma trasferibile / Not compliant but saleable
295	3768	20	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	21	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	22	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	23	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	24	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	25	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	26	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	27	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	28	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	29	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	30	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	31	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	32	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	33	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	34	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	35	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	36	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	37	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	38	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	39	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	40	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	41	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768	42	//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3769		//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary
295	3768		//	//	//	//	Non necessario / Unnecessary

ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO

Adjustments

Adegamento Adjustment	Tipologia Type	Necessario per Necessary to	Costi Costs	Tempi (gg) Days
Redazione APE per n. 32 appartamenti e n. 7 negozi	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	15.600,00 €	30



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**11. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE****11. CONSERVATION AND MAINTENANCE STATUS****GIUDIZIO COMPLESSIVO***Judgment*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**TIPOLOGIA DIFFORMITÀ***Type of discrepancy*

//

DESCRIZIONE DIFFORMITÀ*Discrepancy description*ASTE
GIUDIZIARIE®**NOTE***Notes*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ANALISI DOCUMENTALE***Document Analysis*

Dalla disamina della documentazione fornitaci emerge la presenza dei seguenti documenti:

*The following documents are the result of the examination of the documentation provided:***Atto n.***Deed n.*(Cronologia)
(Chronology)ASTE
GIUDIZIARIE®**ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO***Adjustments***Adeguamento***Adjustment***Tipologia***Type***Necessario per***Necessary to***Costi***Costs***Tempi (gg)***Days*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®




12. STATO DI AVANZAMENTO LAVORI

12. PROGRESS OF WORK

GIUDIZIO COMPLESSIVO

Judgment

TIPOLOGIA DIFFORMITÀ

Type of discrepancy

//

DESCRIZIONE DIFFORMITÀ

Discrepancy description

NOTE

Notes

ANALISI DOCUMENTALE

Document Analysis

Dalla disamina della documentazione fornitaci emerge la presenza dei seguenti documenti:

The following documents are the result of the examination of the documentation provided:

Atto n.

Deed n.

(Cronologia)
(Chronology)

ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO

Adjustments

Adeguamento <i>Adjustment</i>	Tipologia <i>Type</i>	Necessario per <i>Necessary to</i>	Costi <i>Costs</i>	Tempi (gg) <i>Days</i>






ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

13. RIEPILOGO CAPEX**13. CAPEX SUMMARY****ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO***Adjustment*

Adeguamento <i>Adjustment</i>	Tipologia <i>Type</i>	Necessario per <i>Necessary to</i>	Costi <i>Costs</i>	Tempi (gg) <i>Days</i>
TITOLARITÀ				
Stipula di Atto di identificazione catastale dei subalterni ceduti con Atto di permuta del 2012 agli ex soci (capex da quotare a cura del Notaio)	Amministrativo / Administrative	Trasferibilità / Saleability	0,00 €	0
Stipula degli atti di trasferimento in proprietà agli Ex Soci Prenotatori con contestuale versamento del saldo (capex da quotare a cura del Notaio)	Amministrativo / Administrative	Trasferibilità / Saleability	0,00 €	0
Cancellazione delle ipoteche successivamente alla vendita del complesso immobiliare (ai sensi dell'art. 5 L. 400/75)	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	0,00 €	0
VINCOLI PESI E GRAVAMI				
Cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a seguito di trasferimento immobiliare (art. 5 L. 400/75)	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	0,00 €	0
Assolvimento oneri urbanistici relativi al costo di costruzione	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	1.668,19 €	0
STATO OCCUPAZIONALE				
Falciatura e ripulitura delle aree esterne	Amministrativo / Administrative	Attività di gestione / Management	3.000,00 €	7
SITUAZIONE CATASTALE				
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 1. Aggiornamento intestazione	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 2. DOCFA	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 3. DOCFA	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 4. DOCFA	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 5. DOCFA	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30

Fg. 295, Part. 3769, Sub. 6. DOCFA	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 7. Aggiornamento intestazione	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 8. Aggiornamento intestazione	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 11. DOCFA	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 12. DOCFA	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 13. DOCFA	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 14. DOCFA	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 15. DOCFA	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 16. DOCFA	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 20. Aggiornamento intestazione	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 33. DOCFA	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 37. Aggiornamento intestazione	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 49. Aggiornamento intestazione	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. 50. Aggiornamento intestazione	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30

Fg. 295, Part. 3769, Sub. 51. Aggiornamento intestazione	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30
Fg. 295, Part. 3768, Sub. 8. Aggiornamento intestazione	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	200,00 €	30
Fg. 295, Part. 3768, Sub. 16. DOCFA	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	480,00 €	30
Fg. 295, Part. 3769, Sub. //. Tipo mappale	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	1.400,00 €	30
SITUAZIONE EDILIZIA ED ACCESSO AGLI ATTI				
Previa verifica di conformità della documentazione strutturale e previa verifica di fattibilità presso il Municipio competente, ai fini del raggiungimento della piena conformità edilizia è necessario procedere al completamento dei lavori mediante la presentazione di una D.I.A. di completamento presso il Municipio, nella quale risultino anche le variazioni eseguite non autorizzate	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	11.000,00 €	60
URBANISTICA				
Approfondimento con la ditta costruttrice circa la presenza nel cantiere di aree cedute al Comune per realizzazione parcheggi pubblici, non indicati però come opere a scomputo in alcun documento	Amministrativo / Administrative	Trasferibilità / Saleability	0,00 €	0
APE/CERT. ENERGETICA				
Redazione APE per n. 32 appartamenti e n. 7 negozi	Amministrativo / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	15.600,00 €	30

40.708,19 €

14. ELENCO DOCUMENTALE

14. DOCUMENT LIST

SEZIONE	ID	TIPOLOGIA	OGGETTO	NUMERO	DATA
Section	Type		Object	Number	Date
Descrizione e sopralluogo					
	1	Evidenza difformità su planimetria catastale	Brogliaccio interno lotto A		10/05/2022
	2	Evidenza difformità su planimetria catastale	Brogliaccio interno lotto B		11/05/2022
	3	Foto copertina			30/03/2023
Titolarità					
	1	Atto di compravendita / Deed of sale	atto	38460/12534	18/03/2008
	2	Atto di compravendita / Deed of sale	Nota di trascrizione	38460/12534	18/03/2008
	3	Atto di compravendita / Deed of sale	Nota di trascrizione	38469/12540	27/03/2008
	4	Atto di compravendita / Deed of sale	atto	38469/12540	27/03/2008
	5	Atto di compravendita / Deed of sale	atto	38493/12552	09/04/2008
	6	Atto di compravendita / Deed of sale	Nota di trascrizione	38493/12552	09/04/2008
	7	Atto di compravendita / Deed of sale	atto	38499/12556	11/04/2008
	8	Atto di compravendita / Deed of sale	Nota di trascrizione	38499/12556	11/04/2008
	9	Atto di impegno / Act of commitment	atto	38655/12660	24/06/2008
	10	Atto di impegno / Act of commitment	Nota di trascrizione	38655/12660	24/06/2008
	11	Convenzione urbanistica / Urban development agreement	Nota di trascrizione	38976/12881	04/12/2008
	12	Convenzione urbanistica / Urban development agreement	atto	38976/12881	04/12/2008
	13	Convenzione tra proprietari / Agreement between Private	atto	40505/13718	01/12/2010
	14	Convenzione tra proprietari / Agreement between Private	Nota di trascrizione	40505/13718	01/12/2010
	15	Atto di prenotazione alloggio / Accommodation booking act	atti	//	01/01/2011
	16	Atto di prenotazione alloggio / Accommodation booking act	Atto di prenotazione	//	01/01/2011
	17	Atto di prenotazione alloggio / Accommodation booking act	Atti di prenotazione	//	01/01/2011
	18	Atto di prenotazione alloggio / Accommodation booking act	Atti di prenotazione	//	01/01/2011
	19	Atto di prenotazione alloggio / Accommodation booking act	Atti di prenotazione	//	01/01/2011
	20	Atto di prenotazione alloggio / Accommodation booking act	Atto	//	01/01/2011
	21	Atto di precisazione / Precisation act	Nota di trascrizione	41483/14164	26/01/2012
	22	Atto di precisazione / Precisation act	Nota di trascrizione	41483/14164	26/01/2012
	23	Atto di precisazione / Precisation act	atto	41483/14164	26/01/2012
	24	Atto di permuta / Trade-in act	atto	41488/14169	31/01/2012

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

25	Atto di permuta / Trade-in act	Nota di trascrizione	41488/14169	31/01/2012
26	Domanda giudiziale / Document instituting the proceedings	Nota di trascrizione	5562	07/04/2017
27	Domanda giudiziale / Document instituting the proceedings	Nota di trascrizione	5562	07/04/2017
28	Atto transattivo	atto	//	24/11/2020
29	Atto transattivo	atto	//	24/11/2020
30	Atto transattivo	atto	//	24/11/2020
31	Scrittura privata / Private writing	Scrittura Privata	//	28/10/2024
32	Scrittura privata / Private writing	Scrittura Privata	//	22/11/2024
33	Scrittura privata / Private writing	Cancellazione [REDACTED]	//	22/11/2024
34	Elenco formalità		//	13/05/2025
35	Elenco formalità		//	13/05/2025
36	Elenco formalità		//	13/05/2025
37	Elenco formalità		//	13/05/2025
38	Elenco formalità	Ispezioni ipotecarie	//	13/05/2025
39	Scrittura privata / Private writing	Scrittura Privata	//	03/07/2025
40	Scrittura privata / Private writing	Scrittura Privata	//	08/07/2025

Vincoli pesi e gravami

1	Atto di iscrizione di ipoteca / Mortgage application	Nota di trascrizione	21/05/2012
2	Atto di iscrizione di ipoteca / Mortgage application	annotazione	21/05/2012
3	Atto di iscrizione di ipoteca / Mortgage application	annotazione	21/05/2012
4	Atto di iscrizione di ipoteca / Mortgage application	Nota di trascrizione	10/01/2013
5	Atto di iscrizione di ipoteca / Mortgage application	Atto	10/01/2013
6	Domanda giudiziale / Document instituting the proceedings	Nota di trascrizione	07/04/2017

Situazione catastale

1	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.25
2	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.26
3	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.27
4	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.28
5	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.29
6	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.30
7	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.31
8	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.32
9	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.33
10	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.34
11	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.35
12	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.36
13	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.37
14	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.38
15	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.39
16	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.40

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

17	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.41
18	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.42
19	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.43
20	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.44
21	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.45
22	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.46
23	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.47
24	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.48
25	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.49
26	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.50
27	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.24
28	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.23
29	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.22
30	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.21
31	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.20
32	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.19
33	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.18
34	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.17
35	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.16
36	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.15
37	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.14
38	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.13
39	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.12
40	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.11
41	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.10
42	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.9
43	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.8
44	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.7
45	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.6
46	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.5
47	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.4
48	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.3
49	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.2
50	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.1
51	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.51
52	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.25
53	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.26
54	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.27
55	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.28
56	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.29
57	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.30
58	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.31
59	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.32

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

60	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.33
61	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.34
62	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.35
63	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.36
64	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.37
65	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.52
66	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.1
67	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.2
68	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.3
69	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.4
70	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.5
71	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.6
72	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.7
73	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.8
74	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.9
75	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.10
76	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.11
77	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.12
78	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.13
79	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.14
80	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.15
81	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.16
82	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.17
83	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.18
84	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.19
85	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.20
86	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.21
87	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.22
88	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.23
89	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.24
90	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.53
91	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.54
92	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.55
93	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.56
94	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.57
95	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.58
96	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.59
97	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3769, sub.60
98	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.38
99	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.39
100	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.40
101	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.41
102	Visura Catastale Storica_CF	Fg 295, mapp. 3768, sub.42

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

103	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.13	26/04/2022
104	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.14	26/04/2022
105	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.15	26/04/2022
106	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.16	26/04/2022
107	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.2	26/04/2022
108	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.3	26/04/2022
109	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.4	26/04/2022
110	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.5	26/04/2022
111	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.6	26/04/2022
112	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.7	26/04/2022
113	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.8	26/04/2022
114	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.9	26/04/2022
115	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.10	26/04/2022
116	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.11	26/04/2022
117	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.12	26/04/2022
118	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.26	26/04/2022
119	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.27	26/04/2022
120	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.28	26/04/2022
121	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.29	26/04/2022
122	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.17	26/04/2022
123	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.18	26/04/2022
124	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.19	26/04/2022
125	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.20	26/04/2022
126	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.21	26/04/2022
127	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.22	26/04/2022
128	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.23	26/04/2022
129	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.24	26/04/2022
130	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.25	26/04/2022
131	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.1	26/04/2022
132	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.30	26/04/2022
133	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.31	26/04/2022
134	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.32	26/04/2022
135	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.33	26/04/2022
136	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.34	26/04/2022
137	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.35	26/04/2022
138	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.36	26/04/2022
139	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.41	26/04/2022
140	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.42	26/04/2022
141	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.43	26/04/2022
142	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.44	26/04/2022
143	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.45	26/04/2022
144	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.46	26/04/2022
145	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.47	26/04/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

146	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.48	26/04/2022
147	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.49	26/04/2022
148	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.50	26/04/2022
149	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.51	26/04/2022
150	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.37	26/04/2022
151	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.38	26/04/2022
152	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.39	26/04/2022
153	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3769, sub.40	26/04/2022
154	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.26	03/05/2022
155	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.28	10/05/2022
156	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.29	10/05/2022
157	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.30	10/05/2022
158	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.31	10/05/2022
159	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.32	10/05/2022
160	Planim Drawing	Fg 295, mapp. 3768, sub.17	10/05/2022
161	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.33	10/05/2022
162	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.34	10/05/2022
163	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.35	10/05/2022
164	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.36	10/05/2022
165	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.37	10/05/2022
166	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.11	10/05/2022
167	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.12	10/05/2022
168	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.1	10/05/2022
169	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.2	10/05/2022
170	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.3	10/05/2022
171	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.4	10/05/2022
172	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.5	10/05/2022
173	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.6	10/05/2022
174	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.7	10/05/2022
175	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.8	10/05/2022
176	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.9	10/05/2022
177	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.10	10/05/2022
178	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.27	10/05/2022
179	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.13	10/05/2022
180	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.14	10/05/2022
181	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.15	10/05/2022
182	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.16	10/05/2022
183	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.18	10/05/2022
184	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.19	10/05/2022
185	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.20	10/05/2022
186	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.21	10/05/2022
187	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.22	10/05/2022
188	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.23	10/05/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

189	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.24	10/05/2022
190	Planimetria catastale	Fg 295, mapp. 3768, sub.25	10/05/2022
191	Estratto di Mappa	Fg 295, mapp. 3769	31/05/2022
192	Visura Catastale Storica_CT	Fg 295, mapp. 3768	31/05/2022
193	Estratto di Mappa	Fg 295, mapp. 3768	31/05/2022
194	Visura Catastale Storica_CT	Fg 295, mapp. 3769	31/05/2022

Situazione edilizia ed accesso agli Atti

1	Denuncia strutture al Genio Civile	Denuncia al Genio Civile per realizzazione strutture in cemento armato e integrazione progetto e denuncia inizio lavori cemento armato pos. N324/11 zona 2 n. prot. 51537 del 30/06/2011	21214	15/03/2011
2	Permesso di costruire (ex Art. 20 D.P.R. 380/2001)	Permesso di costruire per realizzazione due edifici residenziali (edifici A e B) in località Case Rosse	193	24/03/2011
3	Comunicazione di inizio lavori	Comunicazione di inizio lavori del Permesso di Costruire n. 193/2011 prot. 23419/2011 del 24/03/2011	34402	30/05/2011
4	Documentazione strutturale	Autorizzazione Sismica n. prot. 131042 del 07/09/2011 necessaria per l'inizio dei lavori	131042	07/09/2011
5	Documentazione strutturale	Comunicazione di inizio lavori e nomina collaudatore n. prot. 59855 del 23/07/2012	59855	23/07/2012
6	Certificato di Collaudo statico / Certificate of static inspection	Deposito certificato di collaudo statico n. prot. 77585 del 26/02/2013	77585	26/02/2013
7	Comunicazione di fine lavori	Comunicazione di proroga di termine del fine lavori	243	27/05/2014
8	Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)	Intervento per diversa distribuzione interna degli alloggi, accorpamento di 4 alloggi in due alloggi, trasformazione di falde di copertura in terrazzi pertinenziali e trasformazione di finestre in porta-finestre	prot. n. 54573	08/07/2014
9	Comunicazione di fine lavori	Comunicazione di fine lavori per la costruzione del complesso edilizio	83020	15/10/2014

Urbanistica

1	Piano Particolareggiato di Attuazione		17/07/1997
2	Costituzione Consorzio	Atto	04/06/2007
3	Convenzione urbanistica / Urban development agreement	Urban Comunicazione oneri	04/12/2008
4	Convenzione urbanistica / Urban development agreement	Urban Comunicazione oneri	04/12/2008
5	Convenzione urbanistica / Urban development agreement	Urban Comunicazione oneri	04/12/2008
6	Convenzione urbanistica / Urban development agreement	Urban Comunicazione oneri	04/12/2008
7	Convenzione urbanistica / Urban development agreement	Urban Comunicazione oneri	04/12/2008
8	Atto d'obbligo / Mandatory act	Atto	01/12/2010
9	Atto d'obbligo / Mandatory act	Allegati	01/12/2010
10	Estratto di P.R.G. con relative norme tecniche / Town development plan		23/03/2021