

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 1145/2022 del R.G.E. riunita con la 120/2024

promossa da

(***)

contro

(***)



All'udienza del 14/02/2023, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. 338 5671482, Fax 06 51980043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8-14-30, interno A17, piano T-1- S1
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8-14-30, interno A2, piano T-1- S1
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8-14-30, interno A 9, piano T-1- S1
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8-14-30, interno A11, piano T-1- S1
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8-14-30, interno B4, piano T-1- S1
- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 24, interno A1, piano T-S1
- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 20, interno A3, piano T-S1
- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 18, interno B1, piano T-S1
- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 16, interno B2, piano T-S1
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 10, piano S1
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 9, piano S1
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 11, piano S1
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 12, piano S1
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 13, piano S1
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa snc, interno 5, piano terra
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa snc, interno 6, piano terra
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa snc, interno 7, piano terra
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa snc, interno 1, piano terra
- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa snc, interno 2, piano terra
- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa snc, interno 9, piano terra
- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa snc, interno 11, piano terra
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa snc, interno 3, piano terra
- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa snc, interno 4, piano terra
- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa snc, interno 12, piano terra
- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa snc, interno 13, piano terra
- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa snc, interno 14, piano terra
- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa snc, interno 15, piano terra

- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa snc, interno 16, piano terra
- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 1, piano S1
- **Bene N° 30** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 3, piano S1
- **Bene N° 31** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 15, piano S1
- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 17, piano S1
- **Bene N° 33** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 23, piano S1
- **Bene N° 34** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 25, piano S1
- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 37, piano S1
- **Bene N° 36** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 39, piano S1
- **Bene N° 37** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 40, piano S1
- **Bene N° 38** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 41, piano S1
- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa snc, interno 8, piano terra
- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa snc, interno 11, piano terra
- **E con successivo pignoramento RGE 120/2024 riunito alla portante 1145/2022**
- **Bene N° 41** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 22, interno A2, piano T-S1

PREMESSA

Si precisa che la presente relazione annulla e sostituisce la precedente ed ha ad oggetto il solo lotto 16 composto dal villino ad uso ufficio sito in Via Virgilio Testa 22 e l'autorimessa sita in Via Virgilio Testa 6 posto al piano S1, interno 37° a seguito della riunione della procedura 120/2024 alla portante 1145/2022

FOTO DEL COMPLESSO RESIDENZIALE



Ingresso e scorcio della Via Virgilio Testa





Ingresso al complesso



Rampa carrabile d'accesso alle autorimesse



Vicelli pedonali e ingresso secondario



ASTE GIUDIZIARIE®



LOTTO 16



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 37, piano S1
- **Bene N° 41** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 22, interno A2, piano T-S1

DESCRIZIONE

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 37, PIANO S1

Oggetto di pignoramento immobiliare è un'autorimessa sita in Roma, Via Virgilio Testa 8-14-30 loc. Torresina: gli immobili insistono in un ampio complesso residenziale composto unicamente da villini a schiera posti lungo quattro stecche che digradano verso verso il lato di Via Virgilio Testa dove la strada diventa a senso unico.

Da via del Podere di San Giusto, costeggiando un giardino con attrezzature e giochi per bambini, si accede al compendio da un cancello pedonale dal civico n° 8 e da uno carrabile automatico dal civico n°6, con ampia pensilina di copertura provvista di pannelli fotovoltaici, presenta all'interno vialetti pedonali che conducono ai cespiti pavimentati con betonella grigia.

In particolare l'immobile ha accesso dalla rampa carrabile con cancello automatico posto al civico 6.

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



La Torresina è un piccolo comprensorio di Roma Capitale, situato a ridosso della zona Trionfale. Posto a nord-ovest, all'interno del Grande Raccordo Anulare e a nord delle zone di San Giusto/Podere Zara e Quartaccio, prende il nome dalla strada al fianco della quale è stato costruito, via di Torresina, dedicata ad un piccolo comune piemontese.

Nel febbraio 2006, è stato realizzato il piano di zona B32 "Torresina 1" per un totale di circa 3300 abitanti, in attesa della realizzazione del piano di zona B44 "Torresina 2": Torresina confina col Parco Agricolo Urbano di Casal del Marmo previsto dal Nuovo Piano Regolatore Generale di Roma e con un'ampia area verde posta a sud dell'area in una vallata.

Con servizi primari e secondari ed attività commerciali di ogni genere, l'area è posta a ridosso del Grande Raccordo Anulare: con scarsi collegamenti solo su gomma, ha a poca distanza il centro commerciale omonimo, l'Ospedale Policlinico Agostino Gemelli e l'ampia zona verde del Parco del Pineto e della Valle dell'Insugherata.

BENE N° 41 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 22, INTERNO A2, PIANO T-S1

Oggetto di pignoramento immobiliare è un ufficio posto su due livelli con ingresso indipendente su strada, sito in Roma, Via Virgilio Testa 22 loc. Torresina: gli immobili fanno parte di un ampio complesso residenziale composto unicamente da villini a schiera posti lungo quattro stecche che digradano verso verso il lato di Via Virgilio Testa dove la strada diventa a senso unico.

Da via del Podere di San Giusto, costeggiando un giardino con attrezzature e giochi per bambini, si accede al compendio ad uso residenziale da un cancello pedonale dal civico n° 8 e da uno carrabile automatico dal civico n°6, con ampia pensilina di copertura provvista di pannelli fotovoltaici, presenta all'interno vialetti pedonali che conducono ai cespiti pavimentati con betonella grigia, mentre gli immobili adibiti ad ufficio sono posti su strada con ingresso indipendente.

In particolare l'immobile ha accesso da civico 22 ed è in adiacenza ad altre sei unità immobiliari con piccolo giardino antistante.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

La Torresina è un piccolo comprensorio di Roma Capitale, situato a ridosso della zona Trionfale.

Posto a nord-ovest, all'interno del Grande Raccordo Anulare e a nord delle zone di San Giusto/Podere Zara e Quartaccio, prende il nome dalla strada al fianco della quale è stato costruito, via di Torresina, dedicata ad un piccolo comune piemontese.

Nel febbraio 2006, è stato realizzato il piano di zona B32 "Torresina 1" per un totale di circa 3300 abitanti, in attesa della realizzazione del piano di zona B44 "Torresina 2": Torresina confina col Parco Agricolo Urbano di Casal del Marmo previsto dal Nuovo Piano Regolatore Generale di Roma e con un'ampia area verde posta a sud dell'area in una vallata.

Con servizi primari e secondari ed attività commerciali di ogni genere, l'area è posta a ridosso del Grande Raccordo Anulare: con scarsi collegamenti solo su gomma, ha a poca distanza il centro commerciale omonimo, l'Ospedale Policlinico Agostino Gemelli e l'ampia zona verde del Parco del Pineto e della Valle dell'Insugherata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 37, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risultano in atti certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Alessandra Ciocchetti ed acquisito l'atto di provenienza a rogito notaio Dott.Pietro Mazza permuta di cosa presente con cosa futura del 06/07/2006 del Rep.104894 Racc.35471, trascritto a Roma 1 in data 11/07/2006 alle Formalità Registro Generale 90314 Registro Particolare 53142. Sono state inoltre acquisite visure ipotecarie aggiornate.

BENE N° 41 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 22, INTERNO A2, PIANO T-S1

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risultano in atti certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Alessandra Ciocchetti ed acquisito l'atto di provenienza a rogito notaio Dott.Pietro Mazza permuta di cosa presente con cosa futura del 06/07/2006 del Rep.104894 Racc.35471, trascritto a Roma 1 in data 11/07/2006 alle Formalità Registro Generale 90314 Registro Particolare 53142. Sono state inoltre acquisite visure ipotecarie aggiornate.

TITOLARITÀ

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 37, PIANO S1

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

- (***) (Proprietà 1/1)
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- (***) (Proprietà 1/1)

BENE N° 41 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 22, INTERNO A2, PIANO T-S1

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

- (***) (Proprietà 1/1)

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

- (***) (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 37, PIANO S1

L'autorimessa sita in Roma, Loc. Torresina, Via Virgilio Testa 6, posta al S1 identificata dall'int. 37, composta da un unico locale di forma rettangolare regolare, censito all'Agenzia del territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 350, Particella 3093, sub.85, confina con:
distacco su area di manovra per due lati, distacco su autorimessa sub 86, salvo altri.

BENE N° 41 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 22, INTERNO A2, PIANO T-S1

Locale ufficio sito in Roma, Loc. Torresina, Via Virgilio Testa 22, posto al piano terra ed S1 identificato dall'int. A/2, composto da locale di ingresso, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico e giardino al piano terra, e locale cantina al piano S1, censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 350, Particella 3093, sub.45, confina con:
distacco su Via Virgilio Testa, distacco su ufficio sub. 44, distacco su ufficio sub. 46, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 37, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	21,00 mq	23,80 mq	1	23,80 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO 16: AUTORIMESSA n°37





ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

L'autorimessa posta al piano S1 è composta da un unico locale di forma rettangolare regolare a cui si accede da una rampa carrabile posta su Via Virgilio Testa. Pavimentata in cemento industriale presenta serranda basculante in ferro di protezione.

Bene N° 41 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 22, interno A2, piano T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	68,60 mq	70,50 mq	1	70,50 mq	3,00 m	terra
cantina	65,70 mq	67,20 mq	0.7	47,04 mq	2,60 m	S1
Giardino	38,60 mq	40,00 mq	0.18	7,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				124,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,74 mq		



Ingresso e giardino

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE 12 di 51



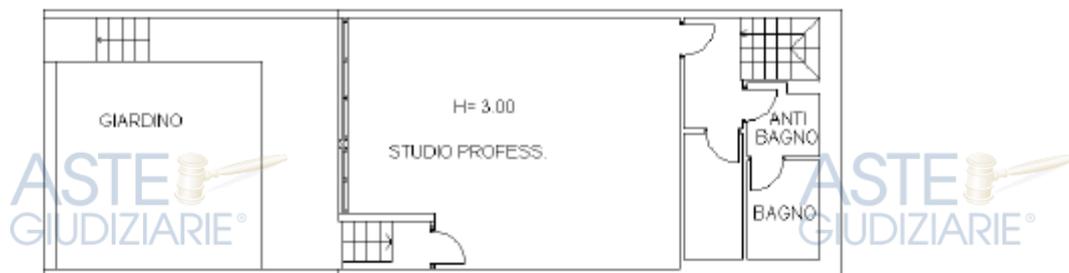
Locali al piano terra







I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CANTINA

PIANO S1

H=2.60 m



L'immobile con destinazione ufficio è composto da un piccolo giardino a cui si accede da un cancellino in ferro posto su Via Virgilio Testa che conduce ad una rampa di scale composta da pochi gradini, pavimentata in peperino.

Il portoncino immette in un ambiente polifunzionale da cui si accede ad un disimpegno con ripostiglio e servizio igienico cieco, provvisto di una scala che porta al piano S1 con ampio stanzone e intercapedine.

Con bella vetrata sul giardino è pavimentato con gres porcellanato di colore beige mentre il servizio igienico provvisto di areazione forzata, presenta sanitari e rubinetteria di tipo commerciale con pavimentazione e rivestimenti di colore bianco.

DATI CATASTALI

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 37, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	350	3093	85	5	C6	7	20,00 mq.	22,00 mq	143,58 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato alla presenza del liquidatore della società e del Custode delegato, ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici, si verificava l'esatta corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale.

BENE N° 41 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 22, INTERNO A2, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	350	3093	45	5	A10	3	4 vani	109,00 mq	2809,53 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato alla presenza del liquidatore della società e del Custode delegato, ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici, si verificava l'esatta erroneamente il piano primo, in realtà assente, oltre al piano terra ed S1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 37, PIANO S1

Dal sopralluogo effettuato si rilevava che l'immobile oggetto di pignoramento è in buono stato, sebbene non sia stato utilizzato da molto tempo.

BENE N° 41 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 22, INTERNO A2, PIANO T-S1

Dal sopralluogo effettuato si rilevava che l'immobile oggetto di pignoramento è in buono stato, sebbene non sia stato mai utilizzato dall'epoca di costruzione: sono presenti tracce di umidità riferite ad una infiltrazione d'acqua proveniente dall'appartamento sovrastante.

PARTI COMUNI

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 37, PIANO S1

BENE N° 41 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 22, INTERNO A2, PIANO T-S1

Sono presenti spazi comuni rappresentati da vialetti di accesso, aiuole ed aree di manovra condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 37, PIANO S1

BENE N° 41 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 22, INTERNO A2, PIANO T-S1

Non sussistono servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 37, PIANO S1

Str. verticali: in cemento armato e tamponature con rivestimento in intonaco civile di colore bianco

Solai: in latero cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: in tegole e coppi

Pareti esterne: in intonaco civile

Pareti interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: cemento industriale

Infissi esterni: serranda basculante in ferro

Infissi interni: assenti

Impianto elettrico: presente 220 volt, a norma

Impianto idrico: assente

BENE N° 41 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 22, INTERNO A2, PIANO T-S1

Str. verticali: in cemento armato e tamponature con rivestimento in intonaco civile di colore bianco

Solai: in latero cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: in tegole e coppi

Pareti esterne: in intonaco civile

Pareti interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: in gres porcellanato di colore beige per tutti gli ambienti mentre per il servizio igienico pavimenti e rivestimenti sono di colore bianco

Infissi esterni: in PVC di colore antracite con vetrocamera

Infissi interni: porte in legno tamburato di colore scuro

Impianto elettrico: presente 220 volt, a norma

Impianto idrico: presente, a norma

Impianto termico: autonomo con caldaia da collocare nel locale mansardato- termosifoni in alluminio di tipo classico con scaldasalviette nei servizi igienici

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 37, PIANO S1

L'immobile è attualmente nella disponibilità della società esecutata.

BENE N° 41 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 22, INTERNO A2, PIANO T-S1

Dal sopralluogo effettuato alla presenza del liquidatore della società esecutata, l'immobile è risultato libero da qualsivoglia occupazione e nella disponibilità della società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 37, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/2010 al 15/07/2023	(***)	atto di permuta di cosa presente con cosa futura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Pietro Mazza	06/07/2006	104894	35471
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/07/2006	90314	53142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In precedenza il terreno su cui insistono gli immobili era di proprietà della (***) per atti :

-Atto di conferimento in società a rogito Notaio Dott. Federico Magliulo in data 20/01/2005 Rep.6255 trascritto a Roma 1 in data 10/02/2005 al reg. Part.11162 per le particelle 2811, 2812, 2813, 2914 2815, 2816, 2817, 2754 e 2755 del Foglio 350;

-Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Marco Pinardi in data 03/02/2005 Rep.10830/2924 trascritto a Roma 1 in data 08/02/2005 al reg. Part.10514 per le particelle 422 e 1104 del Foglio 350;

in data antecedente i terreni erano di proprietà dei sigg.ri e in comunione dei beni per atto di divisione Notaio Dott.Paolo Soccorsi Aliforni del 21/09/1977 Rep.933 trascritto

a Roma 1 in data 08/10/1977 alle Form 44604 Reg. Generale e 34219 Reg. Particolare in riferimento al terreno identificato dalle particelle 422 e 1104 del Foglio 350.

Con atto a rogito del notaio Renzo Riboldi coadiutore del notaio Gioacchino Attaguile di Roma del 09/02/1977 repertorio 1 5373 raccolta 3775, iscritto a Roma 1 il giorno 08/11/1985 al numero 73375 registro generale e 51697 registro particolare, i signori e coniugi in virtù di matrimonio

celebrato a il hanno convenuto che il loro regime patrimoniale divenisse quello della separazione dei beni, determinando lo scioglimento della comunione legale ed hanno contestualmente dichiarato che dalla data del 20/09/1975 alla data della convenzione fossero stati da essi acquistati i seguenti beni terreno sito nel Comune di Roma località Riserva San Pietro di metri quadri 1096 censito al foglio 350 particelle 1104 e 422 del Catasto di Roma, nonché la quota di 1/18 di terreno censito al foglio 350 particelle 115 1106 e 1096 del Catasto di Roma.

Con atto rogito del notaio Luigi Napoleone di Roma del 12 dicembre 1972 repertorio numero 52391, trascritto il 09/03/1973 al numero 25624 registro generale e 21423 registro particolare il signor acquistava dal signor l'appezzamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati rurali

in stato fatiscente da distaccarsi dalla maggior consistenza che a seguito di frazionamento numero 410/A/1972 aveva assunto i numeri 425, 409,423, unitamente a maggior consistenza.

Con atto di divisione a rogito del notaio Giuseppe Intersimone di Roma del giorno 08/04/1974 repertorio 4013 trascritto il giorno 18/10/1974 al numero 56623 registro generale e 45825 registro particolare al signor e veniva attribuito il diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno di metri quadri 1.157,97 sito e Roma facente parte del podere "Cesare Battisti" censito al Catasto di Roma al foglio 350 particelle 116,424 e 782 a tacitazione dei propri diritti di comproprietà acquisiti, unitamente a terzi e su più ampia porzioni immobiliari dai signori e , acquistato dai suddetti soggetti

con atto a rogito notaio Luigi Napoleone di Roma del 13/6/1973 repertorio 55868 e trascritto il 06/ 07/1973 ai numeri 47317 registro generale e 39145 registro particolare

BENE N° 41 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 22, INTERNO A2, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/2010 al 15/07/2023	(***)	atto di permuta di cosa presente con cosa futura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Pietro Mazza	06/07/2006	104894	35471
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/07/2006	90314	53142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

In precedenza il terreno su cui insistono gli immobili era di proprietà della (***) per atti :

-Atto di conferimento in società a rogito Notaio Dott. Federico Magliulo in data 20/01/2005 Rep.6255 trascritto a Roma 1 in data 10/02/2005 al reg. Part.11162 per le particelle 2811, 2812, 2813, 2914 2815, 2816, 2817, 2754 e 2755 del Foglio 350;

-Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Marco Pinardi in data 03/02/2005 Rep.10830/2924 trascritto a Roma 1 in data 08/02/2005 al reg. Part.10514 per le particelle 422 e 1104 del Foglio 350;

in data antecedente i terreni erano di proprietà dei sigg.ri e in comunione dei beni per atto di divisione Notaio Dott.Paolo Soccorsi Aliforni del 21/09/1977 Rep.933 trascritto a Roma 1 in data 08/10/1977 alle Form 44604 Reg. Generale e 34219 Reg. Particolare in riferimento al terreno identificato dalle particelle 422 e 1104 del Foglio 350.

Con atto a rogito del notaio Renzo Riboldi coadiutore del notaio Gioacchino Attaguile di Roma del 09/02/1977 repertorio 1 5373 raccolta 3775, iscritto a Roma 1 il giorno 08/11/1985 al numero 73375 registro generale e 51697 registro particolare, i signori e coniugi in virtù di matrimonio

celebrato a il hanno convenuto che il loro regime patrimoniale divenisse quello della separazione dei beni, determinando lo scioglimento della comunione legale ed hanno contestualmente dichiarato che dalla data del 20/09/1975 alla data della convenzione fossero stati da essi acquistati i seguenti beni terreno sito nel Comune di Roma località Riserva San Pietro di metri quadri 1096 censito al foglio 350 particelle 1104 e 422 del Catasto di Roma, nonché la quota di 1/18 di terreno censito al foglio 350 particelle 115 1106 e 1096 del Catasto di Roma.

Con atto rogito del notaio Luigi Napoleone di Roma del 12 dicembre 1972 repertorio numero 52391, trascritto il 09/03/1973 al numero 25624 registro generale e 21423 registro particolare il signor acquistava dal signor l'appezzamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati rurali in stato fatiscente da distaccarsi dalla maggior consistenza che a seguito di frazionamento numero 410/A/1972 aveva assunto i numeri 425, 409,423, unitamente a maggior consistenza.

Con atto di divisione a rogito del notaio Giuseppe Intersimone di Roma del giorno 08/04/1974 repertorio 4013 trascritto il giorno 18/10/1974 al numero 56623 registro generale e 45825 registro particolare al signor veniva attribuito il diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno di metri quadri 1.157,97 sito e Roma facente parte del podere "Cesare Battisti" censito al Catasto di Roma al foglio 350 particelle 116,424 e 782 a tacitazione dei propri diritti di comproprietà acquisiti, unitamente a terzi e su più ampia porzioni immobiliari dai signori e , acquistato dai suddetti soggetti

con atto a rogito notaio Luigi Napoleone di Roma del 13/6/1973 repertorio 55868 e trascritto il 06/ 07/1973 ai numeri 47317 registro generale e 39145 registro particolare

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 37, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Roma 1 il 03/04/2007
Reg. gen. 67408 - Reg. part. 15435
Quota: intero
Importo: € 13.580.000,00
A favore di (***)

Contro (***)
Capitale: € 6.790.000,00
Percentuale interessi: 5,341 %
Rogante: Dott. Pietro Mazza
Data: 03/04/2007
N° repertorio: 106643
N° raccolta: 36901

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 28/10/2022
Reg. gen. 99033 - Reg. part. 140436
Quota: intero
A favore di (***)
Contro (***)

BENE N° 41 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 22, INTERNO A2, PIANO T-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Roma 1 il 03/04/2007
Reg. gen. 67408 - Reg. part. 15435
Quota: intero
Importo: € 13.580.000,00
A favore di (***)
Contro (***)
Capitale: € 6.790.000,00
Percentuale interessi: 5,341 %
Rogante: Dott. Pietro Mazza
Data: 03/04/2007
N° repertorio: 106643
N° raccolta: 36901

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 14/02/2024
Reg. gen. 16978 - Reg. part. 12771
Quota: intero
A favore di (***)
Contro (***)

INOLTRE SONO PRESENTI:

1) Atto Unilaterale di obbligo edilizio Notaio Dott. Pietro Mazza 07/09/2006 Numero di repertorio 105405/35910 trascritto a Roma 1 il 12/09/2006 Registro generale n. 123316 Registro particolare n. 77387 CON IL TRASCRIVENDO ATTO SI E' PREMESSO: - CHE LA SOCIETA' "(...) "E' PROPRIETARIA, TRA L'ALTRO, DI UN TERRENO SITO IN COMUNE DI ROMA (RM) VIA VIRGILIO TESTA N. 4, RICADENTE NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL NUCLEO N. 68 S. GIUSTO PODERE ZARA, E PRECISAMENTE: AREA DELLA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI MQ. 6.349

(SEIMILATRECENTOQUARANTANOVE) IN N.C.T. DEL COMUNE DI ROMA AL FOGLIO 350, ALL. 545, PARTICELLE: 422, HA 00 A 03 CA 17; 2815, HA00 A 05 CA 17; 2754, HA 00 A 08 CA 49; 2755, HA 00 A 00 CA 15; 2847, HA 00 A 39 CA 70; 2851, HA 00 A 06 CA 81; IN VIRTU' DELL'ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO PIETRO MAZZA IN DATA 6 LUGLIO 2006 REP.N. 104894/35471, REGISTRATO A ROMA 5 IN DATA 19 LUGLIO 2006 E TRASCritto A ROMA 1 IN DATA 11 LUGLIO 2006 AL N. 53142 DI FORMALITA'; - CHE LA SOCIETA' "" DANTE CAUSA DELLA SOCIETA' "" ,
IN PRECEDENZA, CON ATTO A ROGITO NOTAIO FEDERICO MAGLIULO INDATA 29 AGOSTO 2005 REP.N. 7080/1913, REGISTRATO A ROMA 4 IN DATA 14 SETTEMBRE 2005 AL N. 4228 SERIE 1, AVEVA CEDUTO GRATUITAMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE UNA SUPERFICIE DI MQ. 2.040 (DUEMILAQUARANTA), IN N.C.T. DEL COMUNE DI ROMA AL FOGLIO 350, ALL. 545, PARTICELLE: 2848, HA 00 A 04 CA 17; 2849, HA 00 A 06 CA 63;
2850, HA 00 A 09 CA 60; RICADENTI NEL MEDESIMO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL NUCLEO N. 68 S. GIUSTO PODERE ZARA;- CHE LA SOCIETA' "(...) "HA PRESENTATO IN DATA 3 NOVEMBRE 2005 AL N. 71892 DI PROTOCOLLO, UN PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI N. 45 VILLINI A SCHIERA ED EDIFICIO COMMERCIALE SUL TERRENO STESSO; - CHE IL PROGETTO DI CUI TRATTASI E' STATO DICHIARATO ASSENTIBILE DAL RESPONSABILE TECNICO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 20 D.P.R. 380/01 E CHE IL COMUNE DI ROMA HA SUBORDINATO IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE ALLA PRESENTAZIONE DA PARTE DELLA SOCIETA' "(...) "DI UN ATTO MEDIANTE IL QUALE SI OBBLIGA: A) A VINCOLARE L'AREA OCCORRENTE DI NOMINALI MQ. 6.312 (SEIMILATRECENTODODICI) AL SERVIZIO DELLA PROGETTATA COSTRUZIONE; COSI' COME RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA APPRESSO ALLEGATA; B) A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI DEI PIANI INTERRATI E DEI PIANI SOTTOTETTO AL SERVIZIO DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI;COSI' COME RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA APPRESSO ALLEGATA; C) A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DELL'INTERO EDIFICIO COMMERCIALE; COSI' COME RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA APPRESSO ALLEGATA; D) A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE A GIORNO E LIBERA LA SUPERFICIE A PORTICO DEI PIANI TERRA; COSI' COME RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA APPRESSO ALLEGATA;E) A DESTINARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE UNA SUPERFICIE DI MQ. 1.283,85 A PARCHEGGIO PRIVATO PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI E DI MQ. 204,55 A PARCHEGGIO PRIVATO AL SERVIZIO DELL'EDIFICIO COMMERCIALE, ASSUMENDONE A PROPRIA CURA E SPESE LA ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE E SISTEMAZIONE, NONCHE' A SISTEMARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE A GIARDINO GLI SPAZI DI DISTACCO DEL FABBRICATO E A GIARDINO PENSILE I SOLAI DI COPERTURA INVADENTI I DISTACCHI, CONCOLTRE DI TERRA VEGETALE DI ALMENO CM. 60 (SESSANTA), NONCHE' A PORRE A DIMORA N. 46 (QUARANTASEI) ALBERI DI ALTEZZA NON INFERIORE A MT. 3,50 (TRE VIRGOLA CINQUANTA); IL TUTTO COME RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA APPRESSO ALLEGATA. TUTTO CIO' PREMESSO DESIDERANDO LA SOCIETA' UNIFORMARSI A QUANTO VIENE RICHIESTO DAL COMUNE DI ROMA, CON IL TRASCRIVENDO ATTO, PER SE' ED AVENTI CAUSA, SI

IMPEGNA: A) A VINCOLARE L'AREA OCCORRENTE DI NOMINALI MQ. 6.312(SEIMILATRECENTODODICI) AL SERVIZIO DELLA PROGETTATA COSTRUZIONE; COSI' COME RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA, CONFORME AL PROGETTO APPROVATO, ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI DEPOSITA SOTTO LA LETTERA "A";

B) A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI DEI PIANI INTERRATI E DEI PIANI SOTTOTETTO AL SERVIZIO DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI; COSI' COME RISULTA DALLA PLANIMETRIA, CONFORME AL PROGETTO APPROVATO,ALLEGATA SUB. "A" ALL'ATTO CHE SI DEPOSITA; C) A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DELL'INTERO EDIFICIO COMMERCIALE; COSI' COME RISULTA DALLA PLANIMETRIA, CONFORME AL PROGETTO APPROVATO, ALLEGATA SUB. "A" ALL'ATTO CHE SI DEPOSITA; D) A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE A GIORNO E LIBERA LA SUPERFICIE A PORTICO DEI PIANI TERRA;COSI' COME RISULTA DALLA PLANIMETRIA, CONFORME AL PROGETTO APPROVATO, ALLEGATA SUB. "A" ALL'ATTO CHE SI DEPOSITA; E) A DESTINARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE UNA SUPERFICIE DI MQ. 1.283,85 A PARCHEGGIO PRIVATO PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI E DI MQ. 204,55 A PARCHEGGIO PRIVATO AL SERVIZIO DELL'EDIFICIO COMMERCIALE, ASSUMENDONE A PROPRIA CURA E SPESE LA ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE E SISTEMAZIONE, NONCHE' A SISTEMARE E MANTENEREPERMANENTEMENTE A GIARDINO GLI SPAZI DI DISTACCO DEL FABBRICATO E A GIARDINO PENSILE I SOLAI DI COPERTURA INVADENTI I DISTACCHI, CON COLTRE DI TERRA VEGETALE DI ALMENO CM. 60 (SESSANTA), NONCHE' A PORRE A DIMORA N. 46 (QUARANTASEI) ALBERI DI ALTEZZA NON INFERIORE A MT. 3,50 (TRE VIRGOLA CINQUANTA); IL TUTTO COME RISULTA DALLA PLANIMETRIA, ALLEGATA SUB. "A" ALL'ATTO CHE SI DEPOSITA, NELLA QUALE LE SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGIO SONO CONTORNATE IN COLORE ROSSO, MENTRE LESUPERFICI DESTINATE A GIARDINO SONO CONTORNATE IN COLORE VERDE. LE OBBLIGAZIONI ANZIDETTE, DA TRASCRIVERSI AGLI UFFICI DEL TERRITORIO DI ROMA, NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE O MODIFICATE SENZA IL BENESTARE DEL COMUNE DI ROMA. NON OTTEMPERANDO LA SOCIETA' AGLI IMPEGNI CHE CON IL TRASCRIVENDO ATTO ASSUME VERSO IL COMUNE DI ROMA E CHE GRAVERANNO COME ONERE REALE SULLA PROPRIETA', SARA' IN FACOLTA' DEL COMUNE DI ROMA PROVVEDERE A QUANTO FORMA OGGETTO DEL TRASCRIVENDOATTO, RIVALENDOSI DELLE SPESE INCONTRATE CONTRO LA SOCIETA'.

2) Atto d'obbligo Edilizio Notaio Dott. Pietro Mazza 26/09/2006 Numero di repertorio 105480/35962 trascritto a Roma 1 in data 02/10/2006 Registro generale n. 132472 Registro particolare n. 81111 SI PREMETTE CON IL TRASCRIVENDO ATTO SI E' PREMESSO: - CHE LA SOCIETA' "(...)" COME DA ACCERTAMENTI ESEGUITI, E' PROPRIETARIA, TRA L'ALTRO, DI UN TERRENO SITO IN COMUNE DI ROMA (RM) VIA VIRGILIO TESTA N. 4, RICADENTE NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL NUCLEO N. 68 S. GIUSTO PODERE ZARA, E PRECISAMENTE: . AREA DELLA SUPERFICIE

CATASTALE

COMPLESSIVA DI MQ. 6.349 (SEIMILATRECENTOQUARANTANOVE) IN N.C.T. DEL COMUNE DI ROMA AL

FOGLIO350, ALL. 545, PARTICELLE: 422, HA 00 A 03 CA 17; 2815, HA 00 A 05 CA 17; 2754, HA 00 A 08 CA 49;

2755, HA 00 A 00 CA 15; 2847, HA 00 A 39 CA 70; 2851, HA 00 A 06 CA 81, IN VIRTU' DELL'ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO PIETRO MAZZA DI ROMA IN DATA 6 LUGLIO 2006 REP.N. 104894/35471,

REGISTRATO A ROMA 5 IN DATA 19 LUGLIO 2006 E TRASCritto A ROMA 1 IN DATA 11 LUGLIO 2006 AL N.

53142 DI FORMALITA'; - CHE LA SOCIETA' "" DANTE CAUSA DELLA SOCIETA'

"

", IN PRECEDENZA, CON ATTO A ROGITO NOTAIO FEDERICO MAGLIULO IN DATA 29 AGOSTO 2005 REP.

N. 7080/1913, REGISTRATO A ROMA 4 IN DATA 14 SETTEMBRE 2005 AL N. 4228 SERIE 1, AVEVA CEDUTO

GRATUITAMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE UNA SUPERFICIE DI MQ. 2.040

(DUEMILAQUARANTA), IN N.C.T. DEL COMUNE DI ROMA AL FOGLIO 350, ALL. 545, PARTICELLE: 2848, HA

00 A 04 CA 17; 2849, HA 00 A 06 CA 63; 2850, HA 00 A 09 CA 60, RICADENTI NEL MEDESIMO PIANO PARTICOLAREGGIATO DIESECUZIONE DEL NUCLEO N. 68 S. GIUSTO PODERE ZARA; - CHE LA SOCIETA'

"(...) "HA PRESENTATO IN DATA 3 NOVEMBRE 2005 AL N. 71892 DI PROTOCOLLO, UN PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI N. 45 VILLINI A SCHIERA ED EDIFICIO COMMERCIALE SUL TERRENO

STESSO; - CHE IL PROGETTO DI CUI TRATTASI E' STATO DICHIARATO ASSENTIBILE DAL RESPONSABILE

TECNICO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 20 D.P.R. 380/01; - CHE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE LA SUDDETTA SOCIETA'(...)", CON ATTO A ROGITO NOTAIO

PIETRO MAZZA IN DATA 7 SETTEMBRE 2006 REP.N. 105405/35910, REGISTRATO A ROMA 5 IN DATA 12

SETTEMBRE 2006 E TRASCritto A ROMA 1 IN DATA 12 SETTEMBRE 2006 AL N. 77387 DI FORMALITA', HA

SOTTOSCRITTO UN ATTO D'OBBLIGO A FAVORE DEL COMUNE DI ROMA, MEDIANTE IL QUALE SI E' OBBLIGATA ED IMPEGNATA: A) A VINCOLARE L'AREA OCCORRENTE DI NOMINALI MQ. 6.312

(SEIMILATRECENTODODICI) AL SERVIZIO DELLA PROGETTATA COSTRUZIONE,COSI' COME RIPORTATO

NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB. "A" AL CITATO ATTO A ROGITO NOTAIO PIETRO MAZZA IN DATA 7

SETTEMBRE 2006 REP.N. 105405/35910; B) A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE

LA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI DEI PIANI INTERRATI E DEI PIANI SOTTOTETTO AL SERVIZIO DEGLI

EDIFICI RESIDENZIALI; COSI' COME RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB. "A" AL CITATO ATTO A ROGITO NOTAIO PIETROMAZZA IN DATA 7 SETTEMBRE 2006 REP.N. 105405/35910; C) A

MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DELL'INTERO EDIFICIO COMMERCIALE, COSI' COME RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB. "A" AL CITATO

ATTO A ROGITO NOTAIO PIETRO MAZZA IN DATA 7 SETTEMBRE 2006 REP.N. 105405/35910; D) A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE A GIORNO E LIBERA LA SUPERFICIE A

PORTICO DEI PIANI TERRA, COSI' COME RIPORTATO NELLAPLANIMETRIA ALLEGATA SUB. "A" AL CITATO

ATTO A ROGITO NOTAIO PIETRO MAZZA IN DATA 7 SETTEMBRE 2006 REP.N. 105405/35910; E) A DESTINARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE UNA SUPERFICIE DI MQ. 1.283,85 A PARCHEGGIO PRIVATO PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI E DI MQ. 204,55 A PARCHEGGIO PRIVATO AL SERVIZIO DELL'EDIFICIO COMMERCIALE, ASSUMENDONE A PROPRIA CURA E SPESE LA ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE E SISTEMAZIONE, NONCHE' A SISTEMARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE A GIARDINO GLI SPAZI DI DISTACCO DEL FABBRICATO E A GIARDINO

PENSILE I SOLAI DI COPERTURA INVADENTI I DISTACCHI, CON COLTRE DI TERRA VEGETALE DI ALMENO

CM. 60 (SESSANTA), NONCHE' A PORRE A DIMORA N. 46 (QUARANTASEI) ALBERI DI ALTEZZA NON INFERIORE A MT. 3,50 (TRE VIRGOLA CINQUANTA); IL TUTTO COME RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA

ALLEGATA SUB. "A" AL CITATO ATTO A ROGITO NOTAIO PIETRO MAZZA IN DATA 7 SETTEMBRE 2006 REP.

N.105405/35910; - CHE IN DETTO ATTO, PER MERO ERRORE MATERIALE, NELL'OBBLIGO E NELL'IMPEGNO DI CUI AL PUNTO A) ASSUNTI DALLA SUDETTA SOCIETA', E' STATA OMESSA L'INDICAZIONE "CHE L'AREA IN OGGETTO NON RISULTA ESSERE STATA GIA' VINCOLATA AL SERVIZIO DI

ALTRE COSTRUZIONI"; - CHE CON L'ATTO CHE SI DEPOSITA SI INTENDE RETTIFICARE IN TAL SENSO L'ATTO PRECITATO A ROGITO NOTAIO PIETRO MAZZA DI ROMA IN DATA 7 SETTEMBRE 2006 REP.N. 105405/35910. TUTTO CIO' PREMESSO FERMO IL CITATO ATTO A ROGITO NOTAIO PIETRO MAZZA DI ROMA IN DATA 7 SETTEMBRE 2006 REP.N. 105405/35910 IN OGNI ALTRA SUA PARTE, SI RETTIFICA ORA

PER ALLORA L'ATTO STESSO SOLAMENTE PER QUANTO CONCERNE L'INSERIMENTO DELLA FRASE: "CHE

L'AREA IN OGGETTO NON RISULTA ESSERE STATA GIA' VINCOLATA AL SERVIZIO DI ALTRE COSTRUZIONI" AL PUNTO A) E PRECISAMENTE:"A) A VINCOLARE L'AREA OCCORRENTE DI NOMINALI MQ. 6.312 (SEIMILATRECENTODODICI) AL SERVIZIO DELLA PROGETTATA COSTRUZIONE, COSI' COME RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB. "A" AL CITATO ATTO A MIO ROGITO E CHE, A SEGUITO

DI ACCERTAMENTI ESEGUITI DA ME NOTAIO, L'AREA IN OGGETTO NON RISULTA ESSERE STATA GIA' VINCOLATA AL SERVIZIO DI ALTRE COSTRUZIONI;"

3)Atto unilaterale di obbligo Edilizio Notaio Dott. Valerio Pantano del 22/04/2008 Numero di repertorio 59817/17716 trascritto a Roma 1 in data 23/04/2008 Registro generale n. 51840 Registro particolare n. 28177

LA "(...) "IN QUALITA' DI PROPRIETARIA, DI UN TERRENO, SITO IN COMUNE DI ROMA, VIA VIRGILIO TESTA N. 4, RICADENTE NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL NUCLEO N.

68 S. GIUSTO PODERE ZARA, I CUI DATI CATASTALI SONO INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA, CON IL TITOLO CHE SI ESIBISCE, A RICHIESTA DEL COMUNE DI ROMA, A SEGUITO DELLA VARIANTE IN CORSO D'OPERA, RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 45 (QUARANTACINQUE) VILLINI A SCHIERA ED UN EDIFICIO COMMERCIALE, PER SE' ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, SI E'

OBBLIGATA, IRREVOCABILMENTE, NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI ROMA, - SI E' OBBLIGATA A DESTINARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE UNA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 1.327,00 (MILLETRECENTOVENTISETTE VIRGOLA ZERO ZERO) A PARCHEGGIO PRIVATO A SERVIZIO DEL RESIDENZIALE E METRI QUADRATI 212,60 (DUECENTODODICI VIRGOLA SESSANTA) DI PARCHEGGIO PRIVATO AL SERVIZIO DEL COMMERCIALE E DEL NON RESIDENZIALE, ASSUMENDONE A PROPRIA CURA E

SPESA LA ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE E SISTEMAZIONE; - SI E' OBBLIGATA 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 CENTIMETRI 60 (SESSANTA), NONCHE' A PORRE A DIMORA 45 (QUARANTACINQUE) ALBERI DI

ALTEZZA NON INFERIORE A METRI 4,50(QUATTRO VIRGOLA CINQUANTA); - SI E' OBBLIGATA A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI AI PIANI INTERRATI, AL PIANO COPERTURA, AL PIANO SOTTOTETTO, COMPRESI I LOCALI DI ACCUMULO

ACQUA SANITARIA ED ENERGIA FOTOVOLTAICA DATA DAI PANNELLI SOLARI AL SERVIZIO DELL'EDIFICIO; - SI E' OBBLIGATA A VINCOLARE L'INTERA DESTINAZIONE DEL COMMERCIALE EDEL NON

RESIDENZIALE CON LE RISPETTIVE CANTINE; IL TUTTO, COME RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATA AL TITOLO CHE SI ESIBISCE, SOTTO LA LETTERA "B". LE OBBLIGAZIONI ANZIDETTE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE O MODIFICATE SENZA IL BENESTARE DEL COMUNE DI ROMA. NON OTTEMPERANDO ESSA SOCIETA' AGLI IMPEGNI CHE HA ASSUNTO VERSO IL COMUNE DI ROMA E CHE GRAVERANNO COME ONERE REALE SULLA PROPRIETA',SARA' FACOLTA' DEL COMUNE DI ROMA PROVVEDERE A QUANTO FORMA OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO AVVALENDOSI DELLE SPESE INCONTRATE CONTRO DI ESSA SOCIETA' E SUOI AVENTI CAUSA.

4)Cessione di diritti reali a titolo gratuito Notaio Dott. Pietro Mazza del 16/10/2008 Numero di repertorio 109271/39068 trascritto a Roma 1 in data 30/10/2008 Registro generale n. 141256 Registro particolare n. 87408

CON IL TRASCRIVENDO ATTO VENGONO CEDUTE AL COMUNE, DA PARTE DELLA PROPRIETA' COMPARENTE, DI SEGUITO ELENCA, SENZA CORRISPETTIVO ALCUNO, LE SEGUENTI AREE DAL COMUNE DI ROMA PREVISTE A DESTINAZIONE PUBBLICA ALL'INTERNO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI CUI SOPRA, GIA' FRAZIONATE E CENSITE AL N.C.T: - LA SOCIETA': "(...)" CON SEDE IN ROMA, VIA GIOVANNI NICOTERA N. 7; - AREE CEDUTE: FOGLIO 350, PARTICELLA 2848, DI MQ. 417 (PARCHEGGIO PUBBLICO); FOGLIO 350, PARTICELLA 2849, DI MQ. 663 (VERDE PUBBLICO); FOGLIO 350, PARTICELLA 2850, DI MQ. 960 (VERDE PUBBLICO). LA PROPRIETA' COMPARENTE

ASSEVERA E GARANTISCE CHE LE AREE SOPRA ELENCA SONO LIBERE DA PESI, VINCOLI, IPOTECHE E

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI. INOLTRE GARANTISCE CHE SULLE STESSE NON INSISTONO OCCUPAZIONI DI COSE E PERSONE CHE POSSANO PORTARE PREGIUDIZIO ALL'ESECUZIONE DI OPERE DI

INTERESSE PUBBLICO, NE MANUFATTI CHE SIANO IN CONTRASTO CON DESTINAZIONI URBANISTICHE.

IL COMUNE DI ROMA, IN ATTUAZIONE DI QUANTO PREVISTO NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO, HA DICHIARATO DI ACCETTARE, COME ACCETTA, DETTE AREE CHE SONO STATE CEDUTE DAL PROPRIETARIO, COME SOPRA PRECISATO, SENZA CORRISPETTIVO ALCUNO, COSTITUENDO ESSA L'ONERE PREVISTO DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 18 DELLA

LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47, LA PARTE INTERESSATA ALLE CESSIONI DELLE AREE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, ANCHE AI SENSI DEL D.P.R. 28 OTTOBRE 2000 N. 445 SOTTO LA PROPRIA PERSONALE RESPONSABILITA': - HA DICHIARATO CHE IN DATA 5 GIUGNO 2006 CON PROTOCOLLO N. 41762 HA PRESENTATO AL COMPETENTE DIPARTIMENTO IX DEL COMUNE DI ROMA, DOMANDA PER L'OTTENIMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CONTENENTE LE PRESCRIZIONI

URBANISTICHE RIGUARDANTI LE AREE INTERESSATE ALLE CESSIONI MEDESIME E DA ALLEGARE AL TRASCRIVENDO ATTO AI SENSI DEL 2 COMMA DEL CITATO ARTICOLO 18 L. N. 47/85; - HA FATTO CONSTATARE CHE DETTO CERTIFICATO NON E' STATO RILASCIATO DAL COMUNE ENTRO IL TERMINE

PERENTORIO DI TRENTA GIORNI PRESCRITTO IL MEDESIMO ARTICOLO 18 DI DETTA LEGGE; - HA DICHIARATO AI SENSI DEL 4 COMMA DELL'INDICATO ARTICOLO 18 DELLA LEGGE N. 47/1985 IN

SOSTITUZIONE DEL CERTIFICATO STESSO, CHE LE AREE OGGETTO DI TALI TRASFERIMENTI, SECONDO

GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI DEL COMUNE DI ROMA E IN BASE ALLE PREVISIONI DEL PIANO

REGOLATORE APPROVATO CON D.P.R. 16 DICEMBRE 1965 RICADONO IN COMPENSORIO DI ZONA "0" N.

65. IL COMUNE POTRA' MODIFICARE LE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE ADIBITE A SERVIZI PUBBLICI

IN BASE AD UNO STUDIO UNITARIO SULLE DOTAZIONI DEGLI STESSI NELL'AMBITO DELLA ZONA OMOGENEA CUI APPARTIENE IL COMPENSORIO IN ARGOMENTO. TUTTE DETTE AREE E RELATIVE EVENTUALI OPERE E MANUFATTI SULLE STESSE INSISTENTI, INDICATE NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA,

SARANNO CONSEGNATE AL COMUNE APPENA NE VERRA' FATTA RICHIESTA. LE SPESE DI PICCHETTAZIONE RIMANGONO A CARICO DELLA PROPRIETA' COMPARENTE.

5) Convenzione Notaio Dott. Pietro Mazza del 16/10/2008 Numero di repertorio 109271/39068 trascritto a Roma 1 il 30/10/2008 Registro generale n. 141255 Registro particolare n. 87407

LA TRASCRIVENDA CONVENZIONE HA PER OGGETTO LA REALIZZAZIONE IN TUTTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO PARZIALE DEI CONTRIBUTI DOVUTI AI SENSI

DEGLI ART. 5, 7 ED 11 DELLA LEGGE N. 10/77, SUI TERRENI DESCRITTI NELLA PREMESSA DELL'ATTO CHE

SI DEPOSITA E RIPORTATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE, FUNZIONALI E CONFORMI ALLE PREVISIONI

ATTUATIVE DI P.R.G. NEL RISPETTO DEI D.LGS N. 163/06 E N. 113/07. LO SCOMPUTO TOTALE DEI CONTRIBUTI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E' CONSENTITO AI SENSI DEL COMMA 8 DELL'ART. 252 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 163 DEL 12 APRILE 2006 IN ADEMPIMENTO

DELL'OBBLIGO ASSUNTO DALLA PROPRIETA' COMPARENTE CON ATTO DI CESSIONE UNILATERALE DEL

29 AGOSTO 2005 REP.N. 7080 E CON RIFERIMENTO AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1322 PROT.N. 86363

DEL 13 DICEMBRE 2006. TUTTE LE OPERE DOVRANNO ESSERE REALIZZATE IN CONFORMITA' ED IN ATTUAZIONE DI QUANTO PREVISTO DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 68, PODERE ZARA - PODERE

SAN GIUSTO, E DALLA RELAZIONE TECNICA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B", DAL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "C",

DALLA PLANIMETRIA GENERALE ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "D", DAL QUADRO ECONOMICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "E", NONCHE' DEGLI ELABORATI GRAFICI ACQUISITI AL DIPARTIMENTO XIX CON PROT.N. 18828 DEL 21 DICEMBRE 2005. TUTTE LE AREE, GLI EDIFICI, I MANUFATTI E GLI IMPIANTI RIMANGONO VINCOLATI ALLE DESTINAZIONI D'USO E MODALITA' DI UTILIZZAZIONE INDICATE NEGLI ALLEGATI PROGETTUALI. RESTA

INTESO CHE CON LA TRASCRIVENDA CONVENZIONE LA SOCIETA' ""

"PROPRIETARIA

COMPARENTE", E' OBBLIGATA, AI SENSI DELLA LEGGE N. 10/77, IN SEDE DI RILASCIO DI CONCESSIONI

EDILIZIE, OLTRE AL COSTO DI COSTRUZIONE ALLA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DELLE SPESE DI

URBANIZZAZIONE RESIDUE, QUALORA NON SIANO STATE ESEGUITE DAI MEDESIMI LE OO.UU. A SCOMPUTO TOTALE DEL CONTRIBUTO DI CUI ALL'ART. 5 DELLA LEGGE 10/77. PER QUANTO ATTIENE AI

RAPPORTI CON IL COMUNE, RELATIVI ALLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE, LA SOCIETA' PROPRIETARIA

COMPARENTE CONFERMA QUALE SUO UNICO RAPPRESENTANTE IL DOTT. , CON DOMICILIO ELETTO IN) , IL TUTTO IN CONFORMITA' DELLO STATUTO SOCIETARIO. LA SOSTITUZIONE DOVRA' IN OGNI CASO ESSERE NOTIFICATA AL COMUNE ENTRO 30 (TRENTA) GIORNI. L'IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE ALL'INTERVENTO DI CUI TRATTASI, GIUSTO ART. 5 DELLA LEGGE N. 10/77, E' PARI AD EURO 259.860,41

(DUECENTOCINQUANTANOVEMILAOTTOCENTOSESSENTAEURO E QUARANTUNOCENTESIMI), COSI' SUDDIVISI: ONERI PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE EURO 152.104,58 (CENTOCINQUANTADUEMILACENTOQUATTROEURO E CINQUANTOTTOCENTESIMI), ONERI PER URBANIZZAZIONI SECONDARIE EURO 107.755,83 (CENTOSETTEMILASETTECENTOCINQUANTACINQUEEURO E OTTANTATRECENTESIMI). SU TALE IMPORTO, IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERA C.C. N. 25 DEL 7 FEBBRAIO 2005 DOVRA' APPLICARSI IL RIBASSO DELL'11,97%, PER CUI L'IMPORTO DA SCOMPUTARE E' PARI A EURO 228.755,12 (DUECENTOVENTOTTOMILASETTECENTOCINQUANTACINQUEEURO E DODICICENTESIMI) DI CUI EURO

133.897,66 (CENTOTRENTATREMILAOTTOCENTONOVANTASETTEEURO E SESSANTASEICENTESIMI) PER

LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE, ED EURO 94.857,46 (NOVANTAQUATTROMILAOTTOCENTOCINQUANTASETTEEURO E QUARANTASEICENTESIMI) PER LE SECONDARIE. TALI IMPORTI RISULTANO INFERIORI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI DAI SOGGETTI ATTUATORI DEL COMPARTO CHE AMMONTANO AD EURO 241.922,45 (DUECENTOQUARANTUNOMILANOVECENTOVENTIDUEEURO E QUARANTACINQUECENTESIMI) COSI' SUDDIVISI: ONERI PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE EURO 141.959,17 (CENTOQUARANTUNOMILANOVECENTOCINQUANTANOVEEURO E DICIASSETTECENTESIMI) ONERI PER

URBANIZZAZIONI SECONDARIE EURO 99.963,28 (NOVANTANOVEMILANOVECENTOSESSENTATREEEURO E VENTOTTOCENTESIMI). L'IMPORTO RESIDUO A SALDO SARA' VERSATO DAI SOGGETTI ATTUATORI DEI

COMPARTI ALLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE A TITOLO DI CONGUAGLIO PRIMA DEL RILASCIO DEL

PERMESSO DI COSTRUIRE SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. LE QUOTE SOPRA INDICATE ED ESPRESSE

IN EURO/MC SONO QUANTIFICATE IN CONFORMITA' DELLA DELIBERAZIONE N. 228/02. LA PROPRIETARIA COMPARENTE CON LA TRASCRIVENDA CONVENZIONE SI IMPEGNA A REALIZZARE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE, A SCOMPUTO PARZIALE DELLA QUOTA DOVUTA, IN CONFORMITA' DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE ADOTTATE IN APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 35 DEL 12 SETTEMBRE 1977 E SUCCESSIVE MODIFICHE E DELL'ART. 5 DELLA LEGGE N. 10/77, COME

APPRESSO INDICATE: 1) URBANIZZAZIONE PRIMARIA: A) OPERE STRADALI E AREA VERDE PUBBLICA

ATTREZZATA. LA PROPRIETARIA COMPARENTE SI IMPEGNA A CEDERE, SENZA CORRISPETTIVO, AL COMUNE O AD ALTRO ENTE O AZIENDA INTERESSATI, LE OPERE, GLI IMPIANTI, I MANUFATTI ETC, SPECIFICATI AL COMMA PRECEDENTE, CON L'OSSERVANZA DEI TEMPI E DELLE MODALITA' APPRESSO

PRECISATE. NELLA DETERMINAZIONE DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE AI FINI DELLO SCOMPUTO NON

SONO DA CONSIDERARE GLI IMPIANTI RELATIVI ALLE OPERE DI CUI ALL'ULTIMO COMMA DELL'ART. 17

DELLA LEGGE REGIONALE N. 35 DEL 12 SETTEMBRE 1977 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED

INTEGRAZIONI;

2) URBANIZZAZIONE SECONDARIA: A) SISTEMAZIONE AREA VERDE DI QUARTIERE COME RIPOSTATO

NEL PROGETTO ESECUTIVO; B) REALIZZAZIONE DI IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA COME RIPOSTATO NELLA PLANIMETRIA DEL RELATIVO PROGETTO ESECUTIVO; C) REALIZZAZIONE DI IMPIANTO DI IRRIGAZIONE QUALE RIPOSTATO NELLA PLANIMETRIA DEL RELATIVO PROGETTO ESECUTIVO; D) REALIZZAZIONE AREA VERDE DI QUARTIERE. LA PROPRIETARIA COMPARENTE SI IMPEGNA A CEDERE, SENZA CORRISPETTIVO, AL COMUNE O AD ALTRO ENTE O AZIENDA INTERESSATI,

LE OPERE, GLI IMPIANTI, I MANUFATTI ETC., SPECIFICATI AL COMMA PRECEDENTE, CON L'OSSERVANZA

DEI TEMPI E DELLE MODALITA' APPRESSO PRECISATE. IN CONFORMITA' DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE, ADOTTATE IN APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 35 DEL 12 SETTEMBRE 1977 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, SI PROVVEDERA' ALLA REALIZZAZIONE

DIRETTA A SCOMPUTO PARZIALE DEL CONTRIBUTO DELLE SEGUENTI OPERE, VALUTATE SULLA BASE

DEI COMPUTI METRICI ESTIMATIVI ALLEGATI AI PROGETTI ESECUTIVI APPROVATI DAGLI UFFICI COMPETENTI AI QUALI E' STATO APPLICATO UN RIBASSO DELL'11,97% CALCOLATO IN BASE ALLA TABELLA "A", ALLEGATA SUB "A/1" ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 25 DEL 07 FEBBRAIO 2005. AI

SENSI DI QUANTO DISPOSTO DALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 25 DEL 7 FEBBRAIO

2005 IL PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE VERRA' RILASCIATO CON

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE. LE EVENTUALI RESIDUE SOMME RISULTANTI DALLE DIFFERENZE TRA

LE QUOTE DI CONTRIBUTI DI CUI ALL'ART. 3 E I VALORI ATTRIBUITI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

VERRANNO CORRISPOSTE DAL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE ALL'ATTO DEL RILASCIO DEL

MEDESIMO MEDIANTE VERSAMENTO DIRETTO ALLA TESORERIA DEL COMUNE DI ROMA. QUALORA LE

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, CHE LA PROPRIETARIA COMPARENTE, CON LA

TRASCRIVENDA CONVENZIONE SI IMPEGNA AD ESEGUIRE, SIANO ECCEDENTI GLI IMPORTI DEL CONTRIBUTO DOVUTO DALLA PROPRIETARIA COMPARENTE MEDESIMA, LA STESSA DICHIARA DI RINUNCIARE A PRETENDERE DAL COMUNE DI ROMA ALCUN COMPENSO, RIMBORSO OD ONERE QUALSIASI DERIVANTE DALLE OPERE SCOMPUTATE IN ECCEDENZA. A GARANZIA DELLA CONFORMITA'

DELLE OPERE CHE DOVRANNO ESSERE REALIZZATE CON GLI ELABORATI APPROVATI DAGLI UFFICI COMPETENTI, LA SOCIETA' "(...) "RILASCIA N. 1 (UNO) FIDEJUSSIONE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 9 (NOVE) DELL'ATTO CHE SI DEPOSITA, CHE COPRE L'INTERO AMMONTARE DELLE OPERE CHE SI OBBLIGA IRREVOCABILMENTE NELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE AD EFFETTUARE.

NELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE NON SONO PREVISTE LE PATTUZIONI DEI CANONI DI LOCAZIONE E/O VENDITA, DI CUI ALL'ART. 7 DELLA L. 10/77. PERTANTO E' DOVUTA, IN SEDE DI CONCESSIONE EDILIZIA, LA QUOTA DI CONTRIBUTO DI CUI ALL'ART. 6 DELLA CITATA L. 10/77. PER L'EDIFICAZIONE DOVRANNO ESSERE ALTRESI' OSSERVATE LE NORME GENERALI PREVISTE DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI DI LEGGE STATALI E REGIONALI E DAI REGOLAMENTI COMUNALI, NONCHE' LE

PRESCRIZIONI CONTENUTE NEI RELATIVI ATTI DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE. TUTTE LE

AREE,

GLI EDIFICI, I MANUFATTI E GLI IMPIANTI RIMANGONO VINCOLATI ALLE DESTINAZIONI D'USO INDICATE NEGLI ALLEGATI DI CUI ALLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE. GLI ELABORATI GRAFICOPROGETTUALI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SONO VINCOLANTI AI FINI DELL'ESATTA ESECUZIONE

DI DETTE OPERE NEI TERMINI PREVISTI, SENZA POSSIBILITA' PER I REALIZZATORI DI INTRODURRE VARIANTI O MODIFICHE CHE NON SIANO RICHIESTE E AUTORIZZATE. LE VARIANTI, OVE RIGUARDANTI

MODIFICHE ESECUTIVE DI DETTAGLIO CHE RISPETTINO GLI STANDARD INDIVIDUATI NELLE N.T.A. DEL

PIANO PARTICOLAREGGIATO, SARANNO AUTORIZZATE DIRETTAMENTE DAL COMPETENTE UFFICIO DEL

DIPARTIMENTO XIX. NEGLI ALTRI CASI, L'AUTORIZZAZIONE ALLA VARIANTE VERRA' DATA CON PROVVEDIMENTO DEL COMPETENTE ORGANO DEL COMUNE. SALVA L'IPOTESI DI CONSEGNA AD

URGENZA DEI LAVORI, GLI STESSI DOVRANNO AVERE INIZIO ENTRO 60 (SESSANTA) GIORNI DALLA DATA

DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, PENA L'APPLICAZIONE DELLE PENALI DI CUI ALL'ART. 10 E

LA SOSPENSIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE SULLE AREE FONDIARIE. DELL'INIZIO DEI LAVORI DOVRA' ESSERE DATA PREVENTIVA COMUNICAZIONE AL COMPETENTE UFFICIO DEL DIPARTIMENTO

XIX ED AL MUNICIPIO COMPETENTE PER TERRITORIO. I LAVORI DI CUI ALLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE DOVRANNO ESSERE CONDOTTI SULLA BASE DEGLI ELABORATI DI PROGETTO RIGUARDANTI LE OPERE DI CUI ALL'ARTICOLO 4 (QUATTRO) DELL'ATTO CHE SI DEPOSITA, DELLE NORME DI APPLICAZIONE DELLA TARIFFA DEI PREZZI DEL COMUNE DI ROMA APPROVATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 162/2002, NONCHE' DI TUTTE LE NORME TECNICHE DI

LEGGE E REGOLAMENTI VIGENTI IN MATERIA DI ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE. I LAVORI DOVRANNO ESSERE ULTIMATI ENTRO 12 (DODICI) MESI DAL LORO INIZIO E CIO' DOVRA' RISULTARE DA

APPOSITO VERBALE REDATTO DALLA DIREZIONE DEI LAVORI CHE DOVRA' DARNE COMUNICAZIONE ENTRO 5 (CINQUE) GIORNI AL DIPARTIMENTO XIX ED AL MUNICIPIO COMPETENTE. LA DIREZIONE LAVORI E' POSTA A CARICO DEL SOGGETTO AUTORIZZATO AD ESEGUIRE LE OPERE E DOVRA' ESSERE AFFIDATA DAL MEDESIMO AD UNO O PIU' INGEGNERI O ARCHITETTI ISCRITTI ALL'ALBO PROFESSIONALE. I SOGGETTI AUTORIZZATI ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE SONO TENUTI A COMUNICARE, ALMENO CINQUE GIORNI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI, IL NOMINATIVO DEI PROFESSIONISTI INCARICATI. I PREDETTI PROFESSIONISTI DOVRANNO COMUNICARE PER ISCRITTO ALL'AMMINISTRAZIONE LA PROPRIA ACCETTAZIONE DELL'INCARICO, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE

RESPONSABILITA' POSTE IN CAPO AL DIRETTORE DEI LAVORI DALL'ORDINAMENTO VIGENTE. I TECNICI

DESIGNATI DOVRANNO ESSERE DI GRADIMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE, LA QUALE SI RISERVA IL DIRITTO DI CHIEDERNE MOTIVATAMENTE LA SOSTITUZIONE IN QUALSIASI MOMENTO. I LAVORI SARANNO SOGGETTI A COLLAUDO TECNICO-AMMINISTRATIVO IN CORSO D'OPERA NONCHE', OVE NECESSARIO, A COLLAUDO STATICO DI CUI ALLA LEGGE N. 1086/71 E S.M.I. IL COLLAUDO TECNICOAMMINISTRATIVO

SARA' SVOLTO DA COLLAUDATORI NOMINATI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

IL COLLAUDO STATICO SARA' SVOLTO DA UN TECNICO INGEGNERE O ARCHITETTO ISCRITTO AL RISPETTIVO ALBO PROFESSIONALE, ALL'UOPO NOMINATO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

TUTTE LE SPESE COMUNQUE CONNESSE CON L'ESECUZIONE DEI COLLAUDI E DELLA VIGILANZA DI CUI

ALL'ARTICOLO 12 (DODICI) DELL'ATTO CHE SI DEPOSITA SONO A CARICO DEI SOGGETTI

AUTORIZZATI

AD ESEGUIRE LE OPERE, COMPRESI GLI ONORARI DA CORRISPONDERSI AI PROFESSIONISTI INCARICATI

DEL COLLAUDO TECNICO-AMMINISTRATIVO E DELLA VIGILANZA DEI LAVORI. IL CERTIFICATO DI COLLAUDO TECNICO-AMMINISTRATIVO, DA EMETTERSI ENTRO 60 (SESSANTA) GIORNI DALL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI, DOVRA' ATTESTARE LA RISPONDENZA AL PROGETTO DI TUTTE LE OPERE ESEGUITE, NONCHE' INDICARE EVENTUALI SOMME DOVUTE PER ONERI CONCESSORI DA VERSARE A CONGUAGLIO. SUBORDINATAMENTE ALL'ESITO POSITIVO DI TALE COLLAUDO, L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE EFFETTUERA' LA PRESA IN CONSEGNA DELLE OPERE. LE OPERAZIONI

DI COLLAUDO, IVI COMPRESI L'EMISSIONE DEL RELATIVO CERTIFICATO E LA TRASMISSIONE DEI RELATIVI DOCUMENTI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, DOVRANNO PERTANTO ESSERE CONCLUSE

ENTRO SEI MESI DALLA DATA DELL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI, SALVO CHE IL COLLAUDO NON POSSA AVER LUOGO PER FATTI IMPUTABILI AI SOGGETTI AUTORIZZATI. I SOGGETTI AUTORIZZATI DOVRANNO

UTILIZZARE, PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI OGGETTO DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE, IMPRESE

CHE ABBIANO I REQUISITI ECONOMICO, FINANZIARI E TECNICO ORGANIZZATIVI RELATIVI ALLA CATEGORIA PREVALENTE PER L'IMPORTO TOTALE DEI LAVORI COME NEL MERITO DISPOSTO DAL D.P.R.

N. 34/2000 E S.M.I., DALLA LEGGE N. 109/94 E S.M.I. E DAL D.P.R. N. 554/99 PER ANALOGHI APPALTI DI

OPERE PUBBLICHE, E CHE SIANO IN REGOLA CON LE VIGENTI NORMATIVE ANTIMAFIA. LE IMPRESE CUI

VERRANNO AFFIDATI I LAVORI NON DEVONO TROVARSI IN STATO DI LIQUIDAZIONE, FALLIMENTO O CESSAZIONE DI ATTIVITA', NON DEVONO, ALTRESI', AVERE PRESENTATO DOMANDA DI CONCORDATO E

NON DEVONO ESSERSI VERIFICATE NEI LORO CONFRONTI PROCEDURE DI FALLIMENTO CONCORDATO

NEL QUINQUENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI; INOLTRE, TALI IMPRESE DOVRANNO ESSERE IN REGOLA CON TUTTI I CONTRIBUTI PREVIDENZIALI E ASSISTENZIALI E DOVRANNO APPLICARE I CONTRATTI COLLETTIVI DI LAVORI NEI CONFRONTI DEI DIPENDENTI E PRODURRE LA DOCUMENTAZIONE UNICA DI REGOLARITA' CONTRIBUTIVA AI SENSI DEL D.L. N. 251/04. I

REQUISITI DI CUI AI COMMI PRECEDENTI DOVRANNO ESSERE POSSEDUTI ANCHE DA EVENTUALI IMPRESE SUBAPPALTATRICI. L'ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI CUI SOPRA E' COMPITO E RESPONSABILITA' DEI SOGGETTI FIRMATARI DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE, AUTORIZZATI AD ESEGUIRE LE OPERE; RESTA COMUNQUE SALVA LA FACOLTA' DELL'AMMINISTRAZIONE

COMUNALE DI PROCEDERE IN QUALSIASI MOMENTO ALLA RELATIVA VERIFICA. QUALORA LE PRESCRIZIONI DI CUI SOPRA RISULTASSERO VIOLATE, LA TRASCRIVENDA CONVENZIONE SI INTENDERA'

RISOLTA EX ART. 1456 C.C., CON CONSEGUENTE FACOLTA' DELL'AMMINISTRAZIONE DI ESCUTERE LA

POLIZZA FIDEJUSSORIA DI CUI ALL'ARTICOLO 9 (NOVE) DELL'ATTO CHE SI DEPOSITA PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE. LA SOCIETA' PROPRIETARIA COMPARENTE DOVRA' FORNIRE, AD EVENTUALE RICHIESTA, PER TUTTA LA DURATA DEI LAVORI, A PROPRIA CURA E SPESE, AD USO DELL'UFFICIO E DELLA COMMISSIONE DI VIGILANZA DI CUI ALL'ARTICOLO 12 (DODICI) DELL'ATTO CHE

SI DEPOSITA, UN'AUTOVETTURA A 4 (QUATTRO) POSTI, MUNITA DI AUTISTA E ASSICURAZIONE PER I TRASPORTATI, COME DEFINITO NELLA DELIBERAZIONE C.C. N. 58/99, LE CUI MODALITA' DI

UTILIZZO

VERRANNO CONCORDATE AL MOMENTO DELL'INIZIO DEI LAVORI MEDESIMI. A GARANZIA, IN VIA PRINCIPALE, DELL'ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTI GLI ONERI ASSUNTI E, IN VIA SUBORDINATA, DEL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO PATTUITO CON L'EVENTUALE IMPRESA APPALTATRICE, LA PROPRIETARIA COMPARENTE PRESENTA N. 1 (UNO) FIDEJUSSIONE ASSICURATIVA, PARI AL 100% (CENTO PER CENTO) DELL'IMPORTO DEI LAVORI DI PROPRIA SPETTANZA. LA FIDEJUSSIONE DOVRA' AVERE LA FIRMA DEL RAPPRESENTANTE DELL'ISTITUTO GARANTE, AUTENTICATA DA UN NOTAIO. LA FIDEJUSSIONE SARA' RIDOTTA, PREVIO PARERE FAVOREVOLE DELLA COMMISSIONE DI VIGILANZA, IN MISURA PARI AL 25% (VENTICINQUE PER CENTO) ALLORCHE' I LAVORI AVRANNO RAGGIUNTO DETTA PERCENTUALE E SIA STATO PROVVEDUTO AL REGOLARE PAGAMENTO ALL'IMPRESA APPALTATRICE, DA PARTE DEI SOGGETTI AUTORIZZATI, DEL CORRISPETTIVO RELATIVO. LA FIDEJUSSIONE VERRA' SVINCOLATA FINO ALL'IMPORTO DEL 100% (CENTO PER CENTO) AL CERTIFICATO DI COLLAUDO TECNICO-AMMINISTRATIVO ATTESTANTE LA CORRETTA ESECUZIONE E LA RISPONDENZA AL PROGETTO DI TUTTE LE OPERE ESEGUITE, SEMPRE CHE SI SIA PROVVEDUTO AL REGOLARE PAGAMENTO ALL'IMPRESA APPALTATRICE, DA PARTE DEI SOGGETTI AUTORIZZATI, DEL CORRISPETTIVO RELATIVO. L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE POTRA', IN CASO DI INADEMPIENZA DA PARTE DEI SOGGETTI AUTORIZZATI AI PAGAMENTI DI CUI SOPRA E SOLTANTO DOPO AVER SODDISFATTO I PROPRI CREDITI NEI CONFRONTI DEGLI STESSI SOGGETTI, AUTORIZZARE L'ISTITUTO CHE HA EMESSO LA FIDEJUSSIONE A RISARCIRE DIRETTAMENTE ALL'APPALTATORE I CREDITI VANTATI VERSO I MEDESIMI SOGGETTI E RICONOSCIUTI ALLO STESSO APPALTATORE IN BASE A TITOLO GIUDIZIARIO DEFINITIVO, NEI LIMITI DELLA PARTE RESIDUA DELLA FIDEJUSSIONE, OVE ANCORA ESISTA. LA SOCIETA' PROPRIETARIA COMPARENTE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, SI OBBLIGA A REINTEGRARE LA FIDEJUSSIONE MEDESIMA QUALORA VENISSE UTILIZZATA, IN TUTTO O IN PARTE, A SEGUITO DI INADEMPIENZE. SI DA' ATTO CHE NEL CONTRATTO FIDEJUSSORIO E' STATA INSERITA LA SPECIFICA CLAUSOLA CHE IMPEGNA L'ISTITUTO FIDEJUSSORE A SODDISFARE L'OBLIGAZIONE A SEMPLICE RICHIESTA DEL COMUNE, CON L'ESCLUSIONE DEL BENEFICIO DI CUI AL II COMMA DELL'ART. 1944 C.C. E SENZA ATTENDERE LA PRONUNCIA DEL GIUDICE. SI DA' ALTRESI' ATTO CHE IL FIDEJUSSORE RINUNCIA ALLA DECADENZA DI CUI ALL'ART. 1957 C.C., VOLENDO ED INTENDENDO IL FIDEJUSSORE RESTARE OBBLIGATO IN SOLIDO CON LA PROPRIETARIA COMPARENTE. DETTA FIDEJUSSIONE POTRA' ESSERE SOSTITUITA DA CAUZIONE DI UGUALE AMMONTARE IN TITOLI DI STATO O GARANTITI DALLO STATO, I CUI EVENTUALI INTERESSI FRUTTIFERI SARANNO A FAVORE DEL DEPOSITANTE, FERMI RESTANDO GLI OBBLIGHI IN AUMENTO E REINTEGRAZIONE INNANZI PREVISTI. I SOGGETTI AUTORIZZATI, O PER LORO GLI ESECUTORI DELLE OPERE, SONO INOLTRE OBBLIGATI - OVE NECESSARIO - A STIPULARE UNA POLIZZA INDENNITARIA DECENNALE CON DECORRENZA DALLA DATA DI PRESA IN CONSEGNA DELLE OPERE DA PARTE DEL

COMUNE, NONCHE' UNA POLIZZA PER RESPONSABILITA' CIVILE VERSO TERZI DELLA MEDESIMA DURATA, A COPERTURA DEI RISCHI DI ROVINA TOTALE O PARZIALE DELL'OPERA, OVVERO DEI RISCHI

DERIVANTI DA GRAVI DIFETTI COSTRUTTIVI. IN CASO DI RITARDO NELL'INIZIO O NELL'ULTIMAZIONE

DEI LAVORI SI APPLICHERANNO LE SEGUENTI PENALI PER OGNI GIORNO DI RITARDO, RAPPORTATE ALL'INTERO IMPORTO FORFETTARIO DEI LAVORI: - PER OGNI GIORNO DI RITARDO NELL'INIZIO DEI LAVORI, RISPETTO AL TERMINE STABILITO ALL'ART. 2 (DUE), LO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) PER

MILLE DELL'IMPORTO DEI LAVORI AUTORIZZATI; - PER OGNI GIORNO DI RITARDO NELLA FINE DEI LAVORI, RISPETTO AL TERMINE STABILITO ALL'ART. 2 (DUE), LO 0,20 (ZERO VIRGOLA VENTI) PER MILLE

DELL'IMPORTO DEI LAVORI AUTORIZZATI. LE PENALITA' SARANNO APPLICATE CON PROVVEDIMENTO

DIRIGENZIALE, SU PROPOSTA DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTE DAI SOGGETTI AUTORIZZATI ENTRO 30 (TRENTA) GIORNI DALLA NOTIFICA DELLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE. IN CASO DI INADEMPIENZA SI PROVVEDERA' A TRATTENERE LE SOMME CORRISPONDENTI DALLE FIDEJUSSIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 9 (NOVE) DEL TRASCRIVENDO ATTO.

A

RICHIESTA DEI SOGGETTI AUTORIZZATI AD ESEGUIRE LE OPERE E SU PROPOSTA DEL DIRETTORE DEI

LAVORI E PREVIO PARERE FAVOREVOLE DELLA COMMISSIONE DI VIGILANZA POTRANNO ESSERE CONCESSE PROROGHE SUI TEMPI DI ULTIMAZIONE DELLE OPERE IN DIPENDENZA DI EVENTUALI DIFFICOLTA' SOPRAGGIUNTE E/O DI ATTI O PROVVEDIMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE. TALI PROROGHE VERRANNO CONCESSE CON PROVVEDIMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

LE EVENTUALI SOSPENSIONI DEI LAVORI SARANNO DISPOSTE DALLA DIREZIONE DEI LAVORI CHE DOVRA' DARNE COMUNICAZIONE ALLA COMMISSIONE DI VIGILANZA DI CUI ALL'ART. 12 (DODICI) DEL

TRASCRIVENDO ATTO, ENTRO CINQUE GIORNI DALLA SOSPENSIONE, INDICANDONE I MOTIVI. LA DURATA DELLE SOSPENSIONI IMPUTABILI A CAUSA DI FORZA MAGGIORE E/O COMUNQUE NON DIPENDENTI DA FATTO O COLPA DEI SOGGETTI AUTORIZZATI AD ESEGUIRE LE OPERE SARA' CALCOLATA

NEL TERMINE CONTRATTUALMENTE FISSATO PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI. LE SOSPENSIONI PARZIALI PROROGHERANNO UNICAMENTE I TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI SOSPENSIONE PARZIALE O CON ESSE CONNESSE. L'AMMINISTRAZIONE ESERCITA LE FUNZIONI DI VIGILANZA A MEZZO DI APPOSITA COMMISSIONE DI VIGILANZA FORMATA DA FUNZIONARI COMUNALI

DEI PROPRI UFFICI. TALE COMMISSIONE, OLTRE AD ESERCITARE IL CONTROLLO SUL CORRETTO ADEMPIMENTO DI TUTTO QUANTO PREVISTO NELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE, AVRA' LIBERO ACCESSO AI CANTIERI E FACOLTA' DI EFFETTUARE CONTROLLI IN CANTIERE E FORMULARE OSSERVAZIONI E INDICAZIONI CIRCA L'ESECUZIONE DELLE OPERE E LA CONDOTTA DEI LAVORI DI CUI IL

D.L. DOVRA' TENERE DEBITO CONTO. LA COMMISSIONE DI VIGILANZA, INOLTRE, ESERCITERA' IL CONTROLLO ANCHE IN ORDINE ALLA QUANTITA' DI OPERE ESEGUITE NEL CORSO DEI PROGRESSIVISTATI DI AVANZAMENTO DEI LAVORI, SULLA BASE DELLA CERTIFICAZIONE DEL D.L. E AUTORIZZERA' IL

PROGRESSIVO SVINCOLO DELLE FIDEJUSSIONI A GARANZIA DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE. I SOGGETTI AUTORIZZATI AD ESEGUIRE LE OPERE SONO TENUTI AD AVVERTIRE AL MOMENTO DELL'INIZIO DEI LAVORI LA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA E LA SOPRINTENDENZA COMUNALE, COMUNICANDO LA DURATA DEI LAVORI STESSI. QUALUNQUE OGGETTO SI RINVENGA IN OCCASIONE DI

SCAVI, DEMOLIZIONI ED ALTRE OPERE QUALSIASI INERENTI ALLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE CHE ABBA VALORE ARTISTICO, STORICO OD ARCHEOLOGICO E' SOGGETTO ALLE DISPOSIZIONI VIGENTI. OLTRE ALL'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI DERIVANTI DALLA LEGGE SPECIALE SULLE ANTICHITA' E BELLE ARTI, I SOGGETTI AUTORIZZATI AD ESEGUIRE LE OPERE SARANNO TENUTI, APPENA AVUTO IL RITROVAMENTO, A DARNE IMMEDIATA COMUNICAZIONE AL COMPETENTE UFFICIO DEL DIPARTIMENTO XIX E ALLA COMMISSIONE DI VIGILANZA E PROVVEDERANNO, QUALORA RICHIESTO, AL SOLLECITO TRASPORTO DEGLI OGGETTI RITROVATI NELLE LOCALITA' CHE VERRANNO LORO INDICATE. QUALORA A CAUSA DELLE INDAGINI E DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI SI DOVESSE DETERMINARE UNA VARIAZIONE DELLE QUANTITA' PREVISTE NEL QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO, RELATIVA AGLI SCAVI ARCHEOLOGICI, IN MISURA SUPERIORE AL 10% (DIECI PER CENTO) SU RICHIESTA DEI SOGGETTI AUTORIZZATI AD ESEGUIRE LE OPERE SI CONCORDERA' CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE UNO STRALCIO ALLE OPERE PREVISTE DAL PROGETTO DI ENTITA' EQUIVALENTE ALLE LAVORAZIONI SUPPLEMENTARI EVENTUALMENTE RICHIESTE DALLA SOPRINTENDENZA, FERMO RESTANDO CHE DOVRA' ESSERE COMUNQUE GARANTITA L'AGIBILITA' DEI FABBRICATI E LA FUNZIONALITA' DELLE OPERE. IN TAL CASO SI APPLICHERANNO LE PROCEDURE PER LE VARIANTI PREVISTE ALL'ART. 10 (DIECI) DEL TRASCRIVENDO ATTO. I SOGGETTI AUTORIZZATI AD ESEGUIRE LE OPERE SONO RESPONSABILI DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI SENZA POTER INVOCARE, A SOLLIEVO DELLA PROPRIA RESPONSABILITA', LA INTERVENUTA APPROVAZIONE DEL PROGETTO E DELLE METODOLOGIE ESECUTIVE. I SOGGETTI AUTORIZZATI AD ESEGUIRE LE OPERE SI OBBLIGANO A GARANTIRE VOLONTARIAMENTE, MALLEVARE E TENERE INDENNE IL COMUNE DI ROMA DA QUALUNQUE PRETESA, AZIONE, DOMANDA, MOLESTIA O ALTRO CHE POSSA DERIVARGLI DA TERZI IN DIPENDENZA DEGLI OBBLIGHI DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE O PER MANCATO ADEMPIMENTO DEI MEDESIMI O COMUNQUE IN CONSEGUENZA DIRETTA DELLA CONVENZIONE STESSA. I SOGGETTI AUTORIZZATI AD ESEGUIRE LE OPERE, PRIMA DELL'INIZIO EFFETTIVO DEI LAVORI, DOVRANNO INOLTRE MUNIRSI DI POLIZZA ASSICURATIVA - DA PRESENTARSI AL COMUNE E STIPULATA DAGLI STESSI O DAGLI ESECUTORI DELLE OPERE - CHE TENGA INDENNE L'AMMINISTRAZIONE DA TUTTI I RISCHI DI ESECUZIONE, DA QUALSIASI CAUSA DETERMINATI E/O CONSEGUENTI ALLA CARENZA DI MANUTENZIONE E CHE PREVEDA UNA GARANZIA DI RESPONSABILITA' CIVILE PER DANNI A TERZI, DI IMPORTO NON INFERIORE AD EURO 516.000,00 (CINQUECENTOSEDICIMILAEURO E ZEROCENTESIMI) DI MASSIMALE, NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI. TALE POLIZZA AVRA' DURATA DI MESI 24 (VENTIQUATTRO) DALLA DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI. LE STRADE DOVRANNO ESSERE COSTRUITE SECONDO I PROGETTI DI CUI ALL'ARTICOLO 1 DEL TRASCRIVENDO ATTO, REDATTI IN CONFORMITA' DELLE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO, IN MODO DA GARANTIRE AGIBILITA' E SICUREZZA DI TRAFFICO E MINIMIZZAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE, ANCHE CON APPOSITA SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE, RAPIDO DEFLUSSO DELLE ACQUE PIOVANE E IDONEA SISTEMAZIONE, OVE RICHIESTO, DEI

SERVIZI PUBBLICI IN APPOSITA GALLERIA. FINO AL MOMENTO DELLA CONSEGNA AL COMUNE, LA RETE STRADALE SARA' SOGGETTA AL REGIME PREVISTO DALLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI PER LE STRADE PRIVATE GRAVATE DA SERVITU' DI PUBBLICO TRANSITO CON L'OBBLIGO COMUNQUE DELLA CUSTODIA E MANUTENZIONE A CARICO DELLA PROPRIETARIA COMPARENTE. LA PROPRIETARIA COMPARENTE SI OBBLIGA A CONSENTIRE IL PASSAGGIO DI AUTOLINEE DI PUBBLICO TRASPORTO SULLA RETE STRADALE PRIMA DELLA CONSEGNA AL COMUNE, SENZA ALCUNOBBLIGO DA PARTE DEL COMUNE MEDESIMO AL PAGAMENTO DI CONTRIBUTI, COMPENSI O INDENNIZZI DI SORTA. LA CESSIONE DI TUTTE LE OPERE ESEGUITE E' REGOLATA DALLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ARTICOLO 22 (VENTIDUE) DEL TRASCRIVENDO ATTO. PER L'ACQUA DI INNAFFIAMENTO, USO PER IL QUALE GLI UFFICI TECNICI COMPETENTI CONSENTONO L'UTILIZZAZIONE DI ACQUA NON POTABILE, LA PROPRIETARIA COMPARENTE DOVRA' PROVVEDERE AL REPERIMENTO DELL'ACQUA NECESSARIA ED ALLA COSTRUZIONE DI UNA ADEGUATA RETE DI DISTRIBUZIONE, SEPARATA DA QUELLA DESTINATA ALL'ACQUA POTABILE ED ALLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI DI INNAFFIAMENTO DELLE SUPERFICI DESTINATE A VERDE PUBBLICO. GLI IMPIANTI DOVRANNO ESSERE DIMENSIONALI IN MODO DA ASSICURARE LA DISPONIBILITA' DI ALMENO 2 (DUE) LITRI AL GIORNO PER OGNI METRO QUADRATO DI SUPERFICIE DESTINATA A VERDE ATTREZZATO (PUBBLICO O PRIVATO). ALLA REALIZZAZIONE DI QUANTO SOPRA, LA PROPRIETARIA COMPARENTE PROVVEDERA' SU PROGETTO APPROVATO DAGLI UFFICI TECNICI COMPETENTI. LA CESSIONE DI TUTTE LE OPERE ESEGUITE E' REGOLATA DALLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ART. 22 (VENTIDUE) DEL TRASCRIVENDO ATTO. LA PROPRIETARIA COMPARENTE SI IMPEGNA AD ESEGUIRE LE OPERE SECONDO IL PROGETTO ESECUTIVO REDATTO A CURA E SPESE DEI COMPARENTI, APPROVATO DAI COMPETENTI UFFICI TECNICI DI CUI ALL'ART. 1 DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE. LA CESSIONE DI TUTTE LE OPERE ESEGUITE E' REGOLATA DALLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ART. 22 (VENTIDUE) DEL TRASCRIVENDO ATTO. LA PROPRIETARIA COMPARENTE PROVVEDERA' A SUA CURA E SPESE, SULLA BASE DEL PROGETTO APPROVATO DALL'ACEA E/O DAGLI UFFICI TECNICI COMPETENTI DI CUI ALL'ART. 1 DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE, ALLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI NECESSARI ALLA ILLUMINAZIONE DELLA RETE VIARIA E DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO. TUTTE LE SPESE PER LE PROGETTAZIONI SUDETTE SONO A COMPLETO CARICO DELLA PROPRIETARIA COMPARENTE. IL COMUNE SI RISERVA DI FAR AFFIDARE LA ESECUZIONE DEI LAVORI DIRETTAMENTE ALL'ACEA. LA PROPRIETARIA COMPARENTE SI IMPEGNA A PORRE IN FUNZIONE GLI IMPIANTI APPENA POSSIBILE, ANCHE PRIMA DELLA LORO CESSIONE. A GARANZIA DI QUANTO SOPRA, LA PROPRIETARIA COMPARENTE DOVRA' STIPULARE CON L'ACEA APPOSITA CONVENZIONE CHE DISCIPLINA LA PROGETTAZIONE, L'ESECUZIONE DEI LAVORI E LE RELATIVE GARANZIE, LE MODALITA' DI CESSIONE AL COMUNE NEI TEMPI E TERMINI PREVISTI PER LE OPERE RIGUARDANTI LA RETE STRADALE E GLI SPAZI VERDI, LA MANUTENZIONE E GESTIONE DEGLI IMPIANTI. LE CLAUSOLE PATTUITE A FAVORE DEL COMUNE SI INTENDONO QUI RIPETUTE E

TRASCRITE. LA CESSIONE DI TUTTE LE OPERE ESEGUITE E' REGOLATA DALLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ART. 22 (VENTIDUE) DEL TRASCRIVENDO ATTO. LA PROPRIETA' COMPARENTE PROVVEDERA' ALLA REALIZZAZIONE DI TALI OPERE A PROPRIA CURA E SPESE, ANCHE NEI TRATTI SOTTOPASSANTI LE AREE PUBBLICHE, STIPULANDO APPOSITE CONVENZIONI CON GLI ENTI GESTORI A CUI VERRANNO CEDUTE SENZA CORRISPETTIVO LE OPERE ESEGUITE. LA REALIZZAZIONE DI TUTTE LE OPERE DOVRA' ESSERE EFFETTUATA SECONDO I PROGETTI DI CUI ALL'ART. 1 DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE. LA CESSIONE DI TUTTE LE OPERE ESEGUITE E' REGOLATA DALLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ART. 22 (VENTIDUE) DEL TRASCRIVENDO ATTO. LA PROPRIETARIA COMPARENTE E' TENUTA A FAVORE DEL COMUNE, PER LE OPERE ED I MANUFATTI SUINDICATI, ALLA GARANZIA E AGLI OBBLIGHI DISCIPLINATI DAGLI ARTT. 1667, 1668 E 1669 DEL CODICE CIVILE. ENTRO 60 (SESSANTA) GIORNI DAL CERTIFICATO COLLAUDO TECNICO-AMMINISTRATIVO DI CUI ALL'ARTICOLO 7 (SETTE) DELL'ATTO CHE SI DEPOSITA SI PROCEDERA' AL TRASFERIMENTO AL COMUNE DELLE OPERE REALIZZATE. LE OPERAZIONI DI PRESA IN CONSEGNA SARANNO VERBALIZZATE CON L'INTERVENTO DEI SOGGETTI AUTORIZZATI AD ESEGUIRE LE OPERE, DELLA DIREZIONE DEI LAVORI E DEI COMPETENTI UFFICI COMUNALI. POTRA' ESSERE CONSENTITO DI PROCEDERE A CONSEGNE PARZIALI DI TRATTI DELLE OPERE, PURCHE' FUNZIONALI, MAN MANO CHE VERRANNO ULTIMATE E PREVIA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DA PARTE DELL'ORGANO DI COLLAUDO E, OVE NECESSARIO, DI COLLAUDO STATICOFAVOREVOLE. LA SORVEGLIANZA E MANUTENZIONE DELLE OPERE RIMANE A CARICO DEI SOGGETTI AUTORIZZATI ALL'ESECUZIONE DELLE STESSO FINO ALLA CONSEGNA DELLE OPERE AL COMUNE. LA PRESA IN CONSEGNA DELLE OPERE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE RESTA COMUNQUE SUBORDINATA ALLA PRESENTAZIONE DELLA POLIZZA INDENNITARIA DI CUI ALL'ART. 9 (NOVE) DELL'ATTO CHE SI DEPOSITA. LA PROPRIETA' COMPARENTE SI IMPEGNA AD INSERIRE AGLI ATTI DI TRASFERIMENTO RELATIVI ALLE AREE EDIFICABILI, IN CONFORMITA' ED IN ATTUAZIONE A QUANTO PREVISTO PER IL COMPENSORIO SOGGETTO A CONVENZIONE DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 68 E GLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI SECONDO LE CLAUSOLE SEGUENTI DA RIPORTARE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, INVIANDO POI AL COMUNE ENTRO 30 GIORNI A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA, COPIA AUTENTICA DELLA NOTA STESSA: "L'ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A PERFETTA CONOSCENZA DI TUTTE LE CLAUSOLE CONTENUTE NELLA CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE IN DATA TRASCRISSA ACCETTANDONE I RELATIVI EFFETTI FORMALI E SOSTANZIALI". "L'ACQUIRENTE SI IMPEGNA, PERTANTO, AD OSSERVARE IN PROPRIO LE NORME CIRCA L'EDIFICAZIONE ED UTILIZZAZIONE DELLE AREE ED EDIFICI NONCHE' AD INSERIRE LE CLAUSOLE DI CUI AL PRESENTE COMMA ED AI PRECEDENTI NEL CONTRATTO DI ULTERIORE TRASFERIMENTO DELL'AREA, NONCHE' AD INVIARE AL COMUNE ENTRO 30 GIORNI A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA, COPIA AUTENTICA DELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE". TALI CLAUSOLE DOVRANNO ESSERE SPECIFICATAMENTE APPROVATE DALL'ACQUIRENTE AI SENSI DELL'ART. 1341 DEL CODICE CIVILE. TUTTE LE VERTENZE CHE

POTESSERO INSORGERE IN MERITO ALLA INTERPRETAZIONE O ALLA ESECUZIONE DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE SARANNO DEFERITE ALL'AUTORITA' GIUDIZIARIA DEL FORO DI ROMA, SECONDO LE RISPETTIVE COMPETENZE. IN CASO DI INADEMPIENZA DA PARTE DELLA PROPRIETARIA COMPARENTE AD UNA QUALSIASI DELLE CLAUSOLE DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE, AFFERENTI LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, IL COMUNE, PREVIA MESSA IN MORA, POTRA' SOSPENDERE LA ESECUZIONE DEI LAVORI ED IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE NELLA ZONA, CHE, A SUO GIUDIZIO, RITERRA' INTERESSATA DALLE INADEMPIENZE, NONCHE' PROCEDERE D'UFFICIO IN DANNO DELLA PARTE INADEMPIENTE, PREVIO FORMALE PREAVVISO DI GIORNI 15 (QUINDICI). AVVENUTO L'ADEMPIMENTO O LA ESECUZIONE IN DANNO E PREVIO RIMBORSO DELLE SPESE SOSTENUTE DAL COMUNE, SARANNO REVOCATI I PROVVEDIMENTI DI SOSPENSIONE DEI LAVORI E/O DEL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE. IL COMUNE POTRA' DICHIARARE IN DANNO DELLA PROPRIETARIA COMPARENTE LA DECADENZA DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE, PER LA PARTE NON ESEGUITA, NEI SEGUENTI CASI: A) L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN SOSTANZIALE DIFFORMITA' DAI PROGETTI APPROVATI, CON MANCATA OTTEMPERANZA A QUANTO RICHIESTO DAL COMUNE PER IL RISPETTO DELLA CONVENZIONE; B) LA MANCATA REINTEGRAZIONE, NEI TERMINI FISSATI DAL COMUNE, DELLA FIDEJUSSIONE DI CUI ALL'ART. 9 (NOVE) DEL TRASCRIVENDO ATTO; C) IL MANCATO ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI IN MATERIA DI IMPOSTA DI REGISTRO, INERENTI ALLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE O AD ESSA CONSEGUENTI, NONCHE' QUELLI RELATIVI AD ALTRI ATTI DA STIPULARE CON IL COMUNE O CON ALTRI ENTI INTERESSATI A NORMA DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE; D) LE REITERATE E GRAVI VIOLAZIONI DELLE NORME CONTENUTE NELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE. LA DICHIARAZIONE DI DECADENZA TOTALE O PARZIALE, MENTRE COMPORTERA' LA PERDITA DI TUTTI I DIRITTI DERIVANTI ALLA PROPRIETARIA COMPARENTE PER EFFETTO DELLA CONVENZIONE, IVI COMPRESO L'ESONERO DAL CONTRIBUTO DI CUI ALL'ART. 6 DELLA LEGGE N. 10/77, DETERMINERA' ALTRESI' L'ACQUISIZIONE DI DIRITTO DA PARTE DEL COMUNE DELLA PIENA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' DELLE OPERE, MANUFATTI ED IMPIANTI SENZA ALCUN OBBLIGO DA PARTE DEL COMUNE MEDESIMO A COMPENSI O RIMBORSI DI QUALSIASI NATURA E SALVO IN OGNI CASO IL RISARCIMENTO DEI DANNI. LA TRASCRIVENDA CONVENZIONE SCADRA' AL TERMINE DI 10 (DIECI) ANNI DECORRENTI DALLA DATA DI ESECUTIVITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO. ALLA SCADENZA DELLA CONVENZIONE, NEL CASO IN CUI QUESTA NON FOSSE RINNOVATA, PER LA PARTE DELL'INTERVENTO IN OGGETTO IN CUI NON FOSSE EVENTUALMENTE INIZIATA O COMPLETATA L'EDIFICAZIONE RESTANO IN VIGORE LE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO, FINO A QUANDO L'AMMINISTRAZIONE NON DOVESSE ADOTTARE PER L'AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO IN OGGETTO UN ALTRO PIANO ESECUTIVO. EVENTUALI MODIFICHE, NECESSARIE PER RAGIONI DI INTERESSE PUBBLICO, ALLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPORTERANNO LA DECADENZA DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE SENZA

CHE I PROPRIETARI COMPARENTI O LORO SUCCESSORI E AVENTI CAUSA POSSANO AVANZARE PRETESE

DI SORTA A TITOLO DI UN INDENNIZZO O RISARCIMENTO DANNI, SALVO LA POSSIBILITA' DI MODIFICARE LA TRASCRIVENDA CONVENZIONE O DI STIPULARNE UNA NUOVA SECONDO LE MUTATE

PREVISIONI URBANISTICHE DELLA ZONA E SALVO, COMUNQUE, IL RIMBORSO DELLA QUOTA PROPORZIONALE DI SPESE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE A VANTAGGIO DELLE AREE

PER LE QUALI LE MODIFICHE SUDDETTE ABBIANO ESCLUSA O RIDOTTA LA POSSIBILITA' EDIFICATORIA.

A TAL FINE, SI TERRA' CONTO DEL RAPPORTO TRA CUBATURA REALIZZABILE E SPESE DI URBANIZZAZIONE E DALLA CIFRA COSI' CALCOLATA SARA' DETTRATTA L'EVENTUALE INDENNITA' DI ESPROPRIO DA CORRISPONDERE PER LE AREE VINCOLATE CON LE MODIFICHE SUDDETTE.

6)Atto unilaterale d'obbligo edilizio Notaio Dott. Valerio Pantano del 09/03/2009 Numero di repertorio 61477/18563 trascritto a Roma 1 il 10/03/2009 Registro generale n. 31387 Registro particolare n. 17434

LA "(...)" IN QUALITA' DI PROPRIETARIA, DI UN TERRENO, SITO IN COMUNE DI ROMA, VIA VIRGILIO TESTA N. 4, I CUI DATI CATASTALI SONO INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA,

CON IL TITOLO CHE SI ESIBISCE, A RICHIESTA DEL COMUNE DI ROMA, AI FINI DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PER LA COSTRUZIONE DI VILLINI A SCHIERA E DI UN EDIFICIO COMMERCIALE,

PER SE' ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, IRREVOCABILMENTE, NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI

ROMA: - SI E' OBBLIGATA, A DESTINARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE UNA SUPERFICIE DI METRI

QUADRATI 1.450,20 (MILLEQUATTROCENTOCINQUANTA VIRGOLA VENTI) A PARCHEGGIO PRIVATO A

SERVIZIO DEL RESIDENZIALE E METRI QUADRATI 194,95 (CENTONOVANTAQUATTRO VIRGOLA NOVANTACINQUE) DI PARCHEGGIO PRIVATO AL SERVIZIO DEL COMMERCIALE E DEL NON RESIDENZIALE, ASSUMENDONE A PROPRIA CURA E SPESA LA ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE E SISTEMAZIONE; - SI E' OBBLIGATA 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 CENTIMETRI 60 (SESSANTA), NONCHE' A PORRE A DIMORA 45 (QUARANTACINQUE) ALBERI DI ALTEZZA NON INFERIORE A METRI 4,50 (QUATTRO

VIRGOLA CINQUANTA); - SI E' OBBLIGATA A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE

LA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI AI PIANI INTERRATI, AL PIANO COPERTURA, AL PIANO SOTTOTETTO, COMPRESI I LOCALI DI ACCUMULO ACQUA SANITARIA ED ENERGIA FOTOVOLTAICA DATA

DAI PANNELLI SOLARI AL SERVIZIO DELL'EDIFICIO; - SI E' OBBLIGATA A VINCOLARE L'INTERA DESTINAZIONE DEL COMMERCIALE E DEL NON RESIDENZIALE CON LE RISPETTIVE CANTINE; IL TUTTO,

COME RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATA AL TITOLO CHE SI ESIBISCE, SOTTO LA LETTERA "A".

LE OBBLIGAZIONI ANZIDETTE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE O MODIFICATE SENZA IL BENESTARE DEL COMUNE DI ROMA. NON OTTEMPERANDO ESSA SOCIETA' AGLI IMPEGNI CHE HA ASSUNTO VERSO IL COMUNE DI ROMA E CHE GRAVERANNO COME ONERE REALE SULLA PROPRIETA', SARA' FACOLTA' DEL COMUNE DI ROMA PROVVEDERE A QUANTO FORMA OGGETTO DEL

TRASCRIVENDO

ATTO AVVALENDOSI DELLE SPESE INCONTRATE CONTRO DI ESSA SOCIETA' E SUOI AVENTI CAUSA
7)Regolamento di Condominio Notaio Dott. Pietro Mazza del 04/04/2011 Numero di repertorio
112738/41680 trascritto a Roma 1 il 15/04/2011 Registro generale n. 40975
Registro particolare n. 25063

CON IL TRASCRIVENDO ATTO E' STATO DEPOSITATO IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO
AL

COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "(...) "SITO IN COMUNE DI
ROMA (RM), LOCALITA' "PODERE SAN GIUSTO", AVENTE ACCESSO PRINCIPALE DA VIA VIRGILIO
TESTA

NN. 6, 8, 14 E 30, COSTITUENTE IL CONDOMINIO DENOMINATO "".

IL

REGOLAMENTO DISCIPLINA LA COMPROPRIETA', L'USO E L'AMMINISTRAZIONE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE REALIZZATO DALLA SOCIETA' "(...)", DENOMINATO "

", LOCALITA' "PODERE SAN GIUSTO", NEL COMUNE DI ROMA, IN VIA VIRGILIO TESTA NN.

6,

8, 14 E 30. ALLA PIENA OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO SONO TENUTI TUTTI I
PROPRIETARI E, PER QUANTO POSSA RIGUARDARLI, GLI USUFRUTTUARI OD AVENTI ALTRO
QUALSIVOGLIA TITOLO DI USO O DI GODIMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI COMPRESSE NEL
CONDOMINIO.

PER QUANTO NON DIVERSAMENTE DISPOSTO DALLE NORME SOPRA CITATE, SARANNO
OBBLIGATORIAMENTE OSSERVATE LE DISPOSIZIONI DEL CODICE CIVILE E DELLE ALTRE LEGGI E
REGOLAMENTI DELLE PUBBLICHE AUTORITA'. IL CONDOMINIO PER IL QUALE E' STATO REDATTO IL
TRASCRIVENDO REGOLAMENTO E' COSTITUITO DA CORPI DI FABBRICA COMPOSTI DA COMPLESSIVE
N.

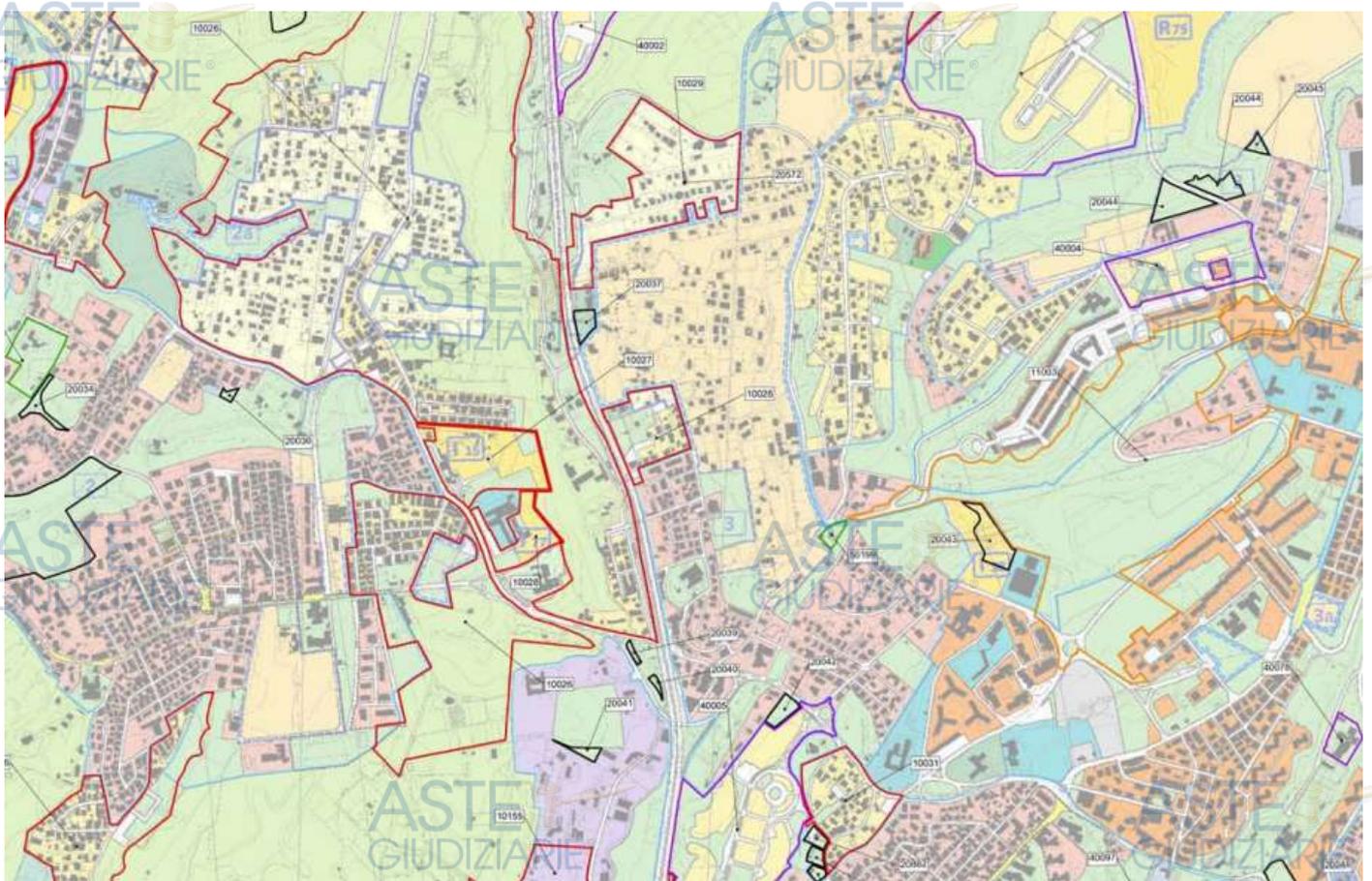
41 UNITA' RESIDENZIALI E N. 5 UNITA' RISERVATE A UFFICI CON PARTE DELLE AREE ESTERNE
PERTINENZIALI DESTINATE A GIARDINI E PARTE A SERVIZI COMUNI, COME MEGLIO EVIDENZIATE
NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. NEL
CONDOMINIO SONO RICOMPRESI INOLTRE N. 43 BOX, N. 16 POSTI AUTO ESTERNI. ESSO COMPRENDE
INOLTRE UN LOCALE TECNICO UBICATO AL PIANO AUTORIZZATO PER IL RECUPERO ACQUE
METEORICHE E UN SECONDO LOCALE TECNICO IN PROSSIMITA' AL CIVICO N. 14. IL TUTTO COME
MEGLIO RIPORTATO NELL'ALLEGATO "A" ALL'ATTO, CHE IN COPIA AUTENTICA SI ESIBISCE.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 37, PIANO S1

BENE N° 41 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 22, INTERNO A2, PIANO T-S1





Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il portale del IX Dip. del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insistono i fabbricati oggetto di pignoramento:

- Ricada in area destinata a Città della Trasformazione Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [ex Zone O del PRG previgente] del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08
- Nella Carta per la Qualità non sono indicate prescrizioni
- La rete ecologica non indica prescrizioni
- Riguardo il PTPR, ricade: Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano-Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 37, PIANO S1

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

Il compendio in cui insiste l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire 1322/2006 e variante 458/2008 protocollo 35321 in data 28/05/2008 riferito ai prog.71892/2005 e 6288/2007.

Risulta presentata :

- D.I.A. per variante in corso d'opera in data 10/02/2009 prot.6889 per inserimento posti auto e diversa distribuzione degli spazi interni su taluni cespiti
- D.I.A. ad integrazione e correzione della precedente prot. 6889, per errato calcolo dei parcheggi privati e pubblici, in data 26/02/2009 prot.10125
- D.I.A. ad integrazione della precedente prot.6889, in data 30/03/2010 prot.17714

-D.I.A.in variante per diversa distribuzione interna degli spazi, inserimento giardini, studi professionali e locale tecnico. 57145 del 04/11/2010

-Comunicazione di fine lavori del 04/11/2010

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità

Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici effettuati lo stato dei luoghi si presentava conforme agli elaborati grafici del progetto approvato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 41 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 22, INTERNO A2, PIANO T-S1

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

Il compendio in cui insiste l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire 1322/2006 e variante 458/2008 protocollo 35321 in data 28/05/2008 riferito ai prog.71892/2005 e 6288/2007.

Risulta presentata :

- D.I.A. per variante in corso d'opera in data 10/02/2009 prot.6889 per inserimento posti auto e diversa distribuzione degli spazi interni su taluni cespiti

-D.I.A. ad integrazione e correzione della precedente prot. 6889, per errato calcolo dei parcheggi privati e pubblici, in data 26/02/2009 prot.10125

-D.I.A. ad integrazione della precedente prot.6889, in data 30/03/2010 prot.17714

-D.I.A.in variante per diversa distribuzione interna degli spazi, inserimento giardini, studi professionali e locale tecnico. 57145 del 04/11/2010

-Comunicazione di fine lavori del 04/11/2010

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità

Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici effettuati lo stato dei luoghi si presentava conforme agli elaborati grafici del progetto approvato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 37, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sussistono oneri condominiali da parte delle società eseguita : l'amministratore con mail trasmessa in data 09/01/2024 indica a carico del cespite una posizione debitoria di Euro 1023,08.

BENE N° 41 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 22, INTERNO A2, PIANO T-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sussistono oneri condominiali da parte delle società eseguita : l'amministratore con mail trasmessa in data 18/09/2023 indica a carico del cespite una posizione debitoria di Euro 3.846,45.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Per appetibilità e consistenza si stabiliscono i seguenti lotti:

LOTTO 16

Autorimessa sita in Roma, Loc. Torresina, Via Virgilio Testa 6, posta al S1 identificata dall'int. 37, composta da un unico locale di forma rettangolare regolare, censito all'Agenzia del territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 350, Particella 3093, sub.85, confina con:
distacco su area di manovra per due lati, distacco su autorimessa sub 84, salvo altri.

E

Locale ufficio sito in Roma, Loc. Torresina, Via Virgilio Testa 22, posto al piano terra ed S1 identificato dall'int. A/2, composto da locale di ingresso, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico e giardino al piano terra, e locale cantina al piano S1, censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 350, Particella 3093, sub.45, confina con:
distacco su Via Virgilio Testa, distacco su ufficio sub. 44, distacco su ufficio sub. 46, salvo altri.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 16

- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 37, piano S1
Oggetto di pignoramento immobiliare è un'autorimessa sita in Roma, Via Virgilio Testa 8-14-30 loc. Torresina: gli immobili insistono in un ampio complesso residenziale composto unicamente da villini a schiera posti lungo quattro stecche che digradano verso verso il lato di Via Virgilio Testa dove la strada diventa a senso unico. Da via del Podere di San Giusto, costeggiando un giardino con attrezzature e giochi per bambini, si accede al compendio da un cancello pedonale dal civico n° 8 e da uno carrabile automatico dal civico n°6, con ampia pensilina di copertura provvista di pannelli fotovoltaici, presenta all'interno vialetti pedonali che conducono ai cespiti pavimentati con betonella grigia. In particolare l'immobile ha accesso dalla rampa carrabile con cancello automatico posto al civico 6.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3093, Sub. 85, Zc. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Agenzia del Territorio primo semestre 2024

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

“Stima dei Terreni edificabili” di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

“Guida alla stima delle abitazioni “ di Antonella e Luigi Prestinenzza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

“Principi di Economia ed Estimo” di Carlo Forte e Baldo de’Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2023, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell’area definita ZS10 Trionfale (Suburbio) (Municipi: XIII / XIV - ex Municipi XVIII / XIX), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.000,00 per gli uffici ed € 1.300,00 per le autorimesse.

2°Valore di riferimento

L’Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2024, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita E7 Suburbana/TORRESINA-MONTE

DEL MARMO (VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO) importi che si attestano: •€/mq. 1.950,00 –2.850,00 per ville e villini mentre non ci sono indicazioni per le autorimesse e per gli uffici

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona suindicata Zona TORRESINA MONTE DEL MARMO VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO •€/mq. 1.700,00 –2.750,00 per gli uffici € 850-1.250,00 per le autorimesse

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 2.000,00 per gli appartamenti ed i villini ed € 800,00-1.000,00 per le autorimesse

In relazione alle peculiarità, alle finiture ed alla posizione degli immobili, si considera il valore di stima pari ad € 1.800,00 per gli uffici, di minore appetibilità stante la posizione, € 900,00 per le autorimesse.

- **Bene N° 41** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 22, interno A2, piano T-S1

Oggetto di pignoramento immobiliare è un ufficio posto su due livelli con ingresso indipendente su strada, sito in Roma, Via Virgilio Testa 22 loc. Torresina: gli immobili fanno parte di un ampio complesso residenziale composto unicamente da villini a schiera posti lungo quattro stecche che digradano verso verso il lato di Via Virgilio Testa dove la strada diventa a senso unico. Da via del Podere di San Giusto, costeggiando un giardino con attrezzature e giochi per bambini, si accede al compendio ad uso residenziale da un cancello pedonale dal civico n° 8 e da uno carrabile automatico dal civico n°6, con ampia pensilina di copertura provvista di pannelli fotovoltaici, presenta all'interno vialetti pedonali che conducono ai cespiti pavimentati con betonella grigia, mentre gli immobili adibiti ad ufficio sono posti su strada con ingresso indipendente In particolare l'immobile ha accesso da civico 22 ed è in adiacenza ad altre sei unità immobiliari con piccolo giardino antistante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3093, Sub. 45, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Borsa Immobiliare di Roma secondo semestre 2023

Agenzia del Territorio primo semestre 2024

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

“Stima dei Terreni edificabili” di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile
“Guida alla stima delle abitazioni “ di Antonella e Luigi Prestinenzza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile
“Principi di Economia ed Estimo” di Carlo Forte e Baldo de’Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2023, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell’area definita ZS10 Trionfale (Suburbio) (Municipi: XIII / XIV - ex Municipi XVIII / XIX), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.000,00 per gli uffici ed € 1.300,00 per le autorimesse.

2°Valore di riferimento

L’Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2024, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita E7 Suburbana/TORRESINA-MONTE DEL MARMO (VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO) importi che si attestano: •€/mq. 1.950,00 –2.850,00 per ville e villini mentre non ci sono indicazioni per le autorimesse e per gli uffici

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona suindicata Zona TORRESINA MONTE DEL MARMO VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO •€/mq. 1.700,00 –2.750,00 per gli uffici € 850-1.250,00 per le autorimesse

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si

aggirano tra € 2.000,00 per gli appartamenti ed i villini ed € 800,00-1.000,00 per le autorimesse

In relazione alle peculiarità, alle finiture ed alla posizione degli immobili, si considera il valore di stima pari ad € 1.800,00 per gli uffici, di minore appetibilità stante la posizione, € 900,00 per le autorimesse.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 35 - Garage Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 17, piano S1	23,80 mq	900,00 €/mq	€ 21.420,00	100,00%	€ 21.420,00
Bene N° 41 - Ufficio Roma (RM) - Via Virgilio Testa 22, interno A2, piano T-S1	124,74 mq	1.800,00 €/mq	€ 224.532,00	100,00%	€ 224.532,00
Valore di stima:					€ 245.952,00

Valore di stima: € 245.952,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	750,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 220.681,18 arrotondato ad € 220.000,00

A tale valore presunto andranno decurtati gli oneri condominiali a carico dell' immobile nonché l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti pari al 10% per un totale di € 220.681,18 arrotondato ad € 220.000,00

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

Roma, li 24/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra



Allegati:

Allegato 1- Atto di provenienza

Allegato 2-Visura ipotecaria

Allegato 3-ATTO D'OBBLIGO 26.09.2006

Allegato 4 ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO 07.09.2006

Allegato 5-ATTO D'OBBLIGO 22.04.2008

Allegato 6-CONVENZIONE 16.10.2008

Allegato 7-ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO 09.03.2009

Allegato 8-CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO 16.10.2008

Allegato 9-ESTRATTO DI MAPPA

Allegato 10-VISURE CATASTALI

Allegato 11-PLANIMETRIE CATASTALI

Allegato 12-REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Allegato 13- ESTRATTI CONTO CONDOMINIO

Allegato 14-Permesso di Costruire

Allegato 15-DIA 6889

Allegato 16-DIA 10125

Allegato 17-DIA 17714

Allegato 18-DIA 57145

Allegato 19-Comunicazione fine lavori

Allegato 20-Imbocco in fogna

Allegato 21- Fascicolo non trovato in atti -rimesso alla procura della Repubblica

Allegato 22- Stralcio di progetto

Allegato 23-ELABORATO PLANIMETRICO

Allegato 24-Elaborato fotografico LOTTO 13



LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 220.000,00

Bene N° 35 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 37, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3093, Sub. 85, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato si rilevava che l'immobile oggetto di pignoramento è in buono stato, sebbene non sia stato utilizzato da molto tempo.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento immobiliare è un'autorimessa sita in Roma, Via Virgilio Testa 8-14-30 loc. Torresina: gli immobili insistono in un ampio complesso residenziale composto unicamente da villini a schiera posti lungo quattro stecche che digradano verso il lato di Via Virgilio Testa dove la strada diventa a senso unico. Da via del Podere di San Giusto, costeggiando un giardino con attrezzature e giochi per bambini, si accede al compendio da un cancello pedonale dal civico n° 8 e da un carrabile automatico dal civico n°6, con ampia pensilina di copertura provvista di pannelli fotovoltaici, presenta all'interno vialetti pedonali che conducono ai cespiti pavimentati con betonella grigia. In particolare l'immobile ha accesso dalla rampa carrabile con cancello automatico posto al civico 6.		
Vendita soggetta a IVA:	Decreto di trasferimento soggetto a Iva ma esente dal pagamento della relativa imposta, fatta salva la facoltà della società esecutata di optare per l'applicazione proporzionale dell'Iva, e comunque in ogni caso saranno dovute le imposte ipotecarie e catastali nella misura rispettivamente del 3% e del 1% oltre imposta di registro per € 200,00.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 41 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Virgilio Testa 22, interno A2, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3093, Sub. 45, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	124,74 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato si rilevava che l'immobile oggetto di pignoramento è in buono stato, sebbene non sia stato mai utilizzato dall'epoca di costruzione: sono presenti tracce di umidità riferite ad una infiltrazione d'acqua proveniente dall'appartamento sovrastante.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento immobiliare è un ufficio posto su due livelli con ingresso indipendente su strada, sito in Roma, Via Virgilio Testa 22 loc. Torresina: gli immobili fanno parte di un ampio complesso residenziale composto unicamente da villini a schiera posti lungo quattro stecche che digradano verso il lato di Via Virgilio Testa dove la strada diventa a senso unico. Da via del Podere di San Giusto, costeggiando un giardino con attrezzature e giochi per bambini, si accede al compendio ad uso residenziale da un cancello pedonale dal civico n° 8 e da un carrabile automatico dal civico n°6, con ampia pensilina di copertura provvista di pannelli fotovoltaici, presenta all'interno vialetti pedonali che conducono ai cespiti pavimentati con betonella grigia, mentre gli immobili adibiti ad ufficio sono posti su strada con ingresso		

	indipendente In particolare l'immobile ha accesso da civico 22 ed è in adiacenza ad altre sei unità immobiliari con piccolo giardino antistante.
Vendita soggetta a IVA:	Decreto di trasferimento soggetto a Iva ma esente dal pagamento della relativa imposta, fatta salva la facoltà della società esecutata di optare per l'applicazione proporzionale dell'Iva, e comunque in ogni caso saranno dovute le imposte ipotecarie e catastali nella misura rispettivamente del 3% e del 1% oltre imposta di registro per € 200,00.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

