

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio De Lullo n.141, edificio A1, interno 35, piano S1	4
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio De Lullo n.141, edificio A1, interno 40, piano S1	7
Lotto 1	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	13
Patti	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	27
Lotto 2	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità	28
Confini	28
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali.....	30
Patti	30
Caratteristiche costruttive prevalenti	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali	44
Stima / Formazione lotti	45

Lotto 1	45
Lotto 2	47
Riepilogo bando d'asta.....	49
Lotto 1	50
Lotto 2	51
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2024 del R.G.E.	52
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 14.600,00	52
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 14.600,00	53



All'udienza del 05/12/2024, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio De Lullo n.141, edificio A1, interno 35, piano S1
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio De Lullo n.141, edificio A1, interno 40, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIORGIO DE LULLO N.141, EDIFICIO A1, INTERNO 35, PIANO S1

L'immobile oggetto del pignoramento è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Giorgio De Lullo n.141, edificio A1 interno 35 piano S1, zona Acilia sud, quartiere residenziale Malafede (municipio X), settore sud-orientale del territorio comunale, in prossimità del Grande Raccordo Anulare e della via Cristoforo Colombo.



Esternamente il fabbricato è composto di cinque piani fuori terra rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente all'arancio e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Il compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata "Giardino di Roma" comparto Z4/1 (convenzione urbanistica notaio Maurizio Misurale rep.92924 - 23526 del 20.08.1992 in allegato).

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un compendio edilizio composto di 3 fabbricati (A1, A2, B) distribuiti su 4 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a destinazione al commerciale per il fabbricato.

L'accesso carrabile al garage condominiale è garantito da una rampa al civico 141 che conduce al piano S1 e di conseguenza al civico 143 dove ci si trova di fronte ad un cancello elettrico in materiale metallico. Si percorre il garage del fabbricato B fino a raggiungere il garage del fabbricato A1 in cui è ubicato il box auto n.35.



Al box auto vi si accede tramite una porta basculante manuale in lamiera zincata, la pavimentazione è in battuto di cemento. L'immobile è composto di un unico vano di forma irregolare, che non consente un agevole utilizzo per il ricovero di un'autovettura di medie grandezza. Le sue dimensioni contenute infatti, possono ospitare piccole automobili e la sua conformazione planimetrica irregolare ne riduce l'effettiva funzionalità.

Durante il sopralluogo del 28.01.2025, avvenuto alla presenza del custode giudiziario, avvocato Ilaria Baldinelli per il notaio Camillo Verde, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, ma differisce dall'ultimo titolo assentito.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box auto n.35 si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

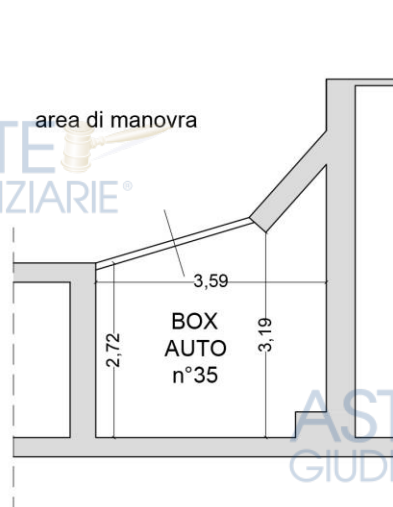


PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Giorgio de Lullo, 141 - Edificio A1 - Piano S1

BOX AUTO n.35

Foglio 112 - Particella 1065 - Subalterno 80



BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIORGIO DE LULLO N.141, EDIFICIO A1, INTERNO 40, PIANO S1

L'immobile oggetto del pignoramento è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Giorgio De Lullo n.141, edificio A1 interno 40 piano S1, quartiere residenziale Malafede (municipio X), settore sud-orientale del territorio comunale, in prossimità del Grande Raccordo Anulare e della via Cristoforo Colombo.



Esternamente il fabbricato è composto di cinque piani fuori terra rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente all'arancio e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Il compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata "Giardino di Roma" comparto Z4/1 (convenzione urbanistica notaio Maurizio Misurale rep.92924 - 23526 del 20.08.1992).

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un compendio edilizio composto di 3 fabbricati (A1, A2, B) distribuiti su 4 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a destinazione al commerciale per il fabbricato.



L'accesso carrabile al garage condominiale è garantito da una rampa al civico 141 che conduce al piano S1 e di conseguenza al civico 143 dove ci si trova di fronte ad un cancello elettrico in materiale metallico. Si percorre il garage del fabbricato B fino a raggiungere il garage del fabbricato A1 in cui è ubicato il box auto n.40.



Al box auto vi si accede tramite una porta basculante manuale in lamiera zincata, la pavimentazione è in battuto di cemento. L'immobile è composto di un unico vano di forma irregolare, che non consente un agevole utilizzo per il ricovero di un'autovettura di medie grandezza. Le sue dimensioni contenute infatti, possono ospitare piccole automobili e la sua conformazione planimetrica irregolare ne riduce l'effettiva funzionalità.

Durante il sopralluogo del 28.01.2025, avvenuto alla presenza del custode giudiziario, avvocato Ilaria Baldinelli per il notaio Camillo Verde, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici ma differisce dall'ultimo titolo assentito.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box auto n.40 si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

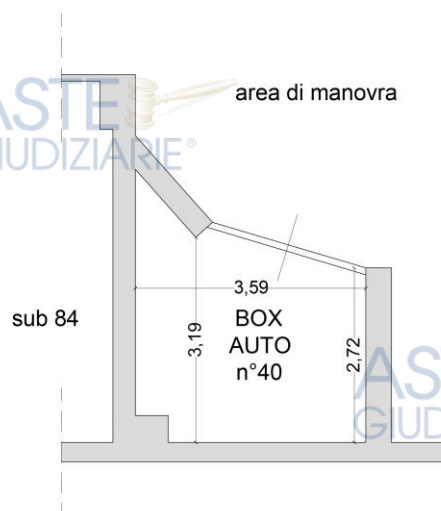


PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Giorgio de Lullo, 141 - Edificio A1 - Piano S1

BOX AUTO n.40

Foglio 112 - Particella 1065 - Subalterno 85



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – box auto ubicato a Roma (RM) - Via Giorio De Lullo n.141, edificio A1, interno 35, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto n.35 (sub.80) confina con box auto sub.81, area di manovra, terrapieno, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,00 mq	14,50 mq	1	14,50 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				14,50 mq		

Il contesto urbanistico in cui è ricompreso l'immobile in oggetto, è di tipo residenziale, con presenza di servizi di quartiere quali scuole, esercizi commerciali di vicinato, aree verdi attrezzate e collegamenti mediante trasporto pubblico (autobus ATAC con collegamenti verso la stazione metro di Acilia e verso l'EUR).

La zona si colloca in una fascia periferica ma in via di consolidamento, caratterizzata da una buona dotazione infrastrutturale e da una progressiva valorizzazione immobiliare, favorita dalla relativa vicinanza a importanti assi viari (Via Ostiense, Cristoforo Colombo, GRA).

Dal punto di vista della mobilità pubblica, l'area è servita da linee bus ATAC che consentono il collegamento con le principali stazioni della ferrovia Roma-Lido e con i quartieri limitrofi (Acilia, Casal Bernocchi, Infernetto).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/10/1998 al 17/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati
Dal 17/06/1999 al 21/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 80 Categoria F3
Dal 21/06/1999 al 09/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 80, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Cons. 14 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 09/10/2002 al 28/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 80, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Cons. 14 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 28/11/2002 al 04/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 80, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Cons. 14 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 04/12/2003 al 22/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 80, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 22/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 80, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 05/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 80, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 05/05/2016 al 23/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 80, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 56,40 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1112	1065	80	6	C6	12	14 mq	13 mq	56,40 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ma differisce dal progetto assentito.



MODULARIO
F. rig. rand. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

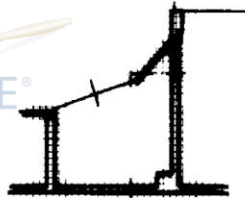
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **DN** (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma via Giorgio de Lullo civ. 141

Edificio A1
Box 35
P. S1
H. 2.50



Prot. (Mod. 8) n° 124308 19 99...
Vulture e/o U.I.U. n° 1...
IMPORTO £ 50.000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: **200**

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal Geom. Folcow
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Scritto all'atto di Geometri

Data presentazione: 23/12/2024 Data di registrazione: 23/12/2024 n. T175995 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale sheet: 1063 Formato di acquisizione: A4 (210x297) Formato stampa: A4 (210x297)

n. 1063 sub. 80 della provincia di Roma

data 16/6/99 Firma [Signature]

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 23/12/2024 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 1112 - Particella 1065 - Subalterno 80 >
VIA GIORGIO DE LULLO n. 141 Edificio A1 Interno 35 Piano S1

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolanti che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 19.07.1996 - Registro Particolare 28068, Registro Generale 49615 notaio Maurizio Misurale (repertorio 12093 del 17/07/1996) per cui la società si obblighi a:

1. vincolare l'area di 4.429 mq circa catastali di pertinenza del progetto al servizio delle progettate costruzioni;
2. a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 2.698 mq sita al piano interrato degli edifici A1 A2 e B a parcheggio a regolamentazione condominiale al servizio degli edifici ed una superficie complessiva di 926 mq circa sita al piano piloties dell'edificio A2 a parcheggio privato, non necessariamente al servizio di unità immobiliari dell'edificio con gestione di tipo condominiale;
3. a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati, fatta eccezione delle aree destinate a parcheggio, passaggi pedonali e rampe di accesso ai piani interrati, nonché a porre a dimora n.54 alberi di altezza non inferiore a m.4,50;
4. a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a piloties del piano terreno dell'edificio A2 a giorno e libera salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala, ascensori e macchinario ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al progetto;
5. a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali siti al piano interrato degli edifici A1, A2 e B;
6. a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali negozio siti al piano terreno degli edifici A1 e A3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Altezza interna: H 2,50 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Muratura in pannelli alfa;
Pavimenti: battuto di cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1995	**** Omissis ****	Atto di compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio Misurale	30/12/1995	117.202	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	19/01/1996	4135	2755
Dal 05/05/2016 al 22/02/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Fabio Orlandi	05/05/2016	11464	8081
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	12/05/2016	53151	36216

Precisazioni

**** Omissis **** proprietaria delle unità immobiliari in oggetto per fusione e incorporazione della **** Omissis **** atto a rogito notaio Maurizio Misurale dell'08.10.1998 rep.134.066 trascritto a Roma 1 il 26.10.1998 al n.42933 di formalità.

**** Omissis **** proprietaria delle unità immobiliari in oggetto per fusione e incorporazione della **** Omissis **** rogito notaio Maurizio Misurale del 28.11.2002 rep.154.572 31.12.2002 trascritto a Roma 1 il 31.12.2002 al n.90255 di formalità.

**** Omissis **** proprietaria delle unità immobiliari in oggetto per fusione e incorporazione della **** Omissis **** giusti atti:

- rogito notaio Maurizio Misurale del 09.01.2008 rep.181.153 trascritto a Roma 1 il 17.01.2008 al n.3242 di formalità;
e successivi atti integrativi di rettifica;
- rogito notaio Maurizio Misurale del 23.01.2008 rep.181.330 trascritto a Roma 1 il 30.01.2008 al n.6636 di formalità;
- rogito notaio Maurizio Misurale del 22.02.2008 rep.181.745 trascritto a Roma 1 il 12.03.2008 al n.16101 di formalità;
- rogito notaio Maurizio Misurale del 20.11.2013 rep.195.899 trascritto a Roma 1 il 04.12.2013 al n.84307 di formalità.

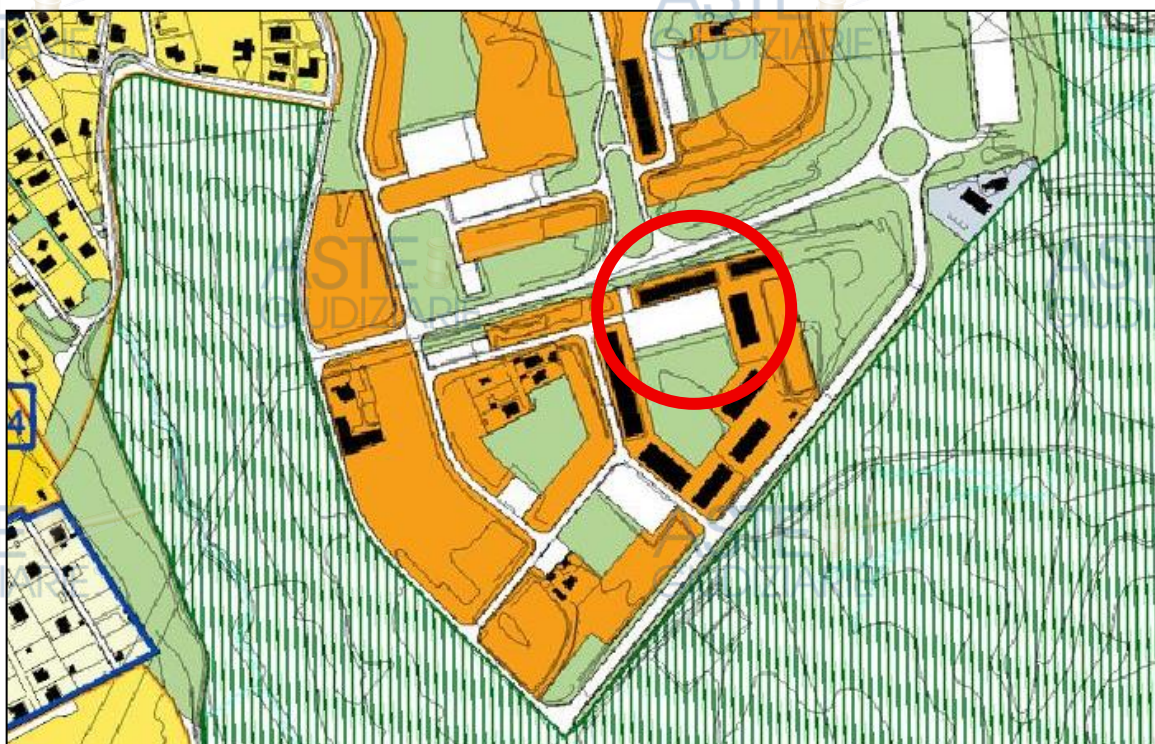
- **Ipoteca legale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2023
Reg. gen. 58868 - Reg. part. 8655
Quota: 2155,89
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 12/01/2024
Reg. gen. 3624 - Reg. part. 491
Quota: 2.138.018,33
Importo: € 4.276.036,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 22/02/2024
Reg. gen. 21035 - Reg. part. 15975
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)



1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.
2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
 - a. per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
 - c. per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
 - d. gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
 - e. gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO > Sistema del Paesaggio Naturale > Paesaggio Naturale di Continuità



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il complesso immobiliare residenziale e commerciale (comparto Z4/1 edifici A1/A2/B) che comprende il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire 623/C del 31.07.1996;
 - Permesso di costruire 714/C del 08.08.1997;
 - Permesso di costruire 734/C del 21.07.1999;
 - Variante 13984 del 24.02.1998;
 - Variante 1889 del 18.03.1999.
- Comunicazione fine lavori prot.58141 del 10.09.1999

Il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.

Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il X municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica (prot.CO/58130 del 24.04.2025 e prot.CO/63547 del 07.05.2025) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto. Si allega risposta negativa della direzione tecnica del municipio X (prot.CO/63277 del 07.05.2025 e prot.CO/65050 del 09.05.2025).

Protocollo N. 25801Anno 1995COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATAConcessione N. 623/C

IL DIRIGENTE SUPERIORE

Vista la domanda presentata da _____

quale Prof. P. P. P. ed a firma del _____
quale direttore dei lavori registrata il 18-5-95 al n. di prot. 25801 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
la concessione per la esecuzione dei lavori di realizzazione 3 edifici denominati A1-A2-B-
limbato e della struttura in cemento armato (Horti)sull'area-sull'immobile sito in Roma via Pasella "Giardino di Roma" HalafelleVisto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia
nella seduta del Del. 176/94 del 15-5-95 (Ricevuta di termini consegnati alla C.E. per l'esecuzione
del lavoro);Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 7-6-95;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. _____ del _____;

Visto il nulla osta della Soprintendenza

Vista reversale n. 20126 del 25-7-96 di £ 53.016.751 relativa al pagamento effettuato presso
la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 50% D.U. di cui
del _____Visto H.O. USPR del 9/10/95;Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. 357.415.332 che dovrà essere corrisposto
secondo le seguenti modalità Pol. Fidy n. 268 e 267 del 19-7-96 Banca di Roma £ 357.415.332;
ed il cui pagamento è garantito da _____ ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10

del 28 gennaio 1977 e della deliberazione

Visto Pol. Fidy Banca Roma n. 266/96 del 19-7-96 di £ 53.016.751 + interessi 10% annui
per conto dell'Amministrazione; V. Atto dell'ing. P. P. P. per conto della P. P. P. per conto della P. P. P.
edifici A1-A2-B, dest. uso abit. p. l. 1000, edificio A2, dest. uso abit. p. l. 1000 ①

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10

Visto lo Statuto del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del C.C. n. 316 del 26/9/1991;

VISTA LA PROPOSTA DI ASSENTIBILITA' DEL RESPONSABILE TECNICO DEL PROCEDIMENTO DI CUI ALL'ART 9 D.L. 388/96

DISPONE

Al _____

con domicilio in _____ Via _____ è concesso di eseguire
a titolo avanzo i lavori di realizzazione 3 edifici denominati A1,
A2-B limbato e della struttura in cemento armato
(edifici Horti)in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in mate-
ria ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni della USI RNC allegata
La 2ª rata degli oneri di urbanizzazione dovrà essere versata
entro 6 mesi dalla 1ª rataI lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre
anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni _____

*Visto

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto,
essere richiesta nuova concessione.Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova
concessione per la parte non ultimata.Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai com-
petenti uffici comunali.Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche
dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore
dei lavori e del costruttore.La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a
disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.E fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle
quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione
delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali
lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.Quietanza n. 84

31 LUG. 1996

Roma, li _____

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI - UFFICIO CONCESSIONI EDILIZIE

Concessione N. 714/C

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata da

anale Incipiente... ed a firma del

quale direttore dei lavori registra il 23-6-84 al n. di prot. 26386 dell'Uff. Conc. Edilizie, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di *completoamento edifici A1-A2-B*

sull'area-sull'immobile sito in Roma Via Leodi la "Girandola di Roma" H. Defendi
 Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia
 nella seduta del _____

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n.

Visto il nulla osta della Soprintendenza

Vista reversale n. _____ del _____ di _____ relativa al pagamento effettuato presso
 Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. _____

Visto

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. che dovrà essere corrisposto

ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10

Visto H.O. D.p VI° 8 V.O. bust 1407/97;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana:

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

Visto lo Statuto del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del C.C. n. 316 del 26/9/1991;

Vista la motivata proposta formulata dal funzionario responsabile tecnico del procedimento di cui all'art. 2 legge 662/96;

DISPONE

A1

con domicilio in _____ Via _____
a titolo _____ i lavori di completamento edifici A1-A2-B è concesso di eseguire

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni

della pres. exco. 623/c/95

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine retro stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

8 AGO. 1997

Quietanza n.

Roma, li

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti

GRAF 3 - Pomezia - Ord. n. 21385 del 17-7-97 (c. 100)

COMUNE DI ROMA

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA " GIARDINO DI ROMA "

COMPARTO Z 4/1
EDIFICI A1 / A2 / BPROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI
UN COMPLESSO EDILIZIO

S. P. Q. R.

RIPARTIZIONE XV URB. - EDIL. PRIVATA

SERVIZIO III° CIRCOLO XII

PROG. N° 25801 del 8/5/95

VISTO IL

IL GEOM.

IL DIRIGENTE

PROPRIETA':

PROGETTISTA:

DIR. LAVORI:

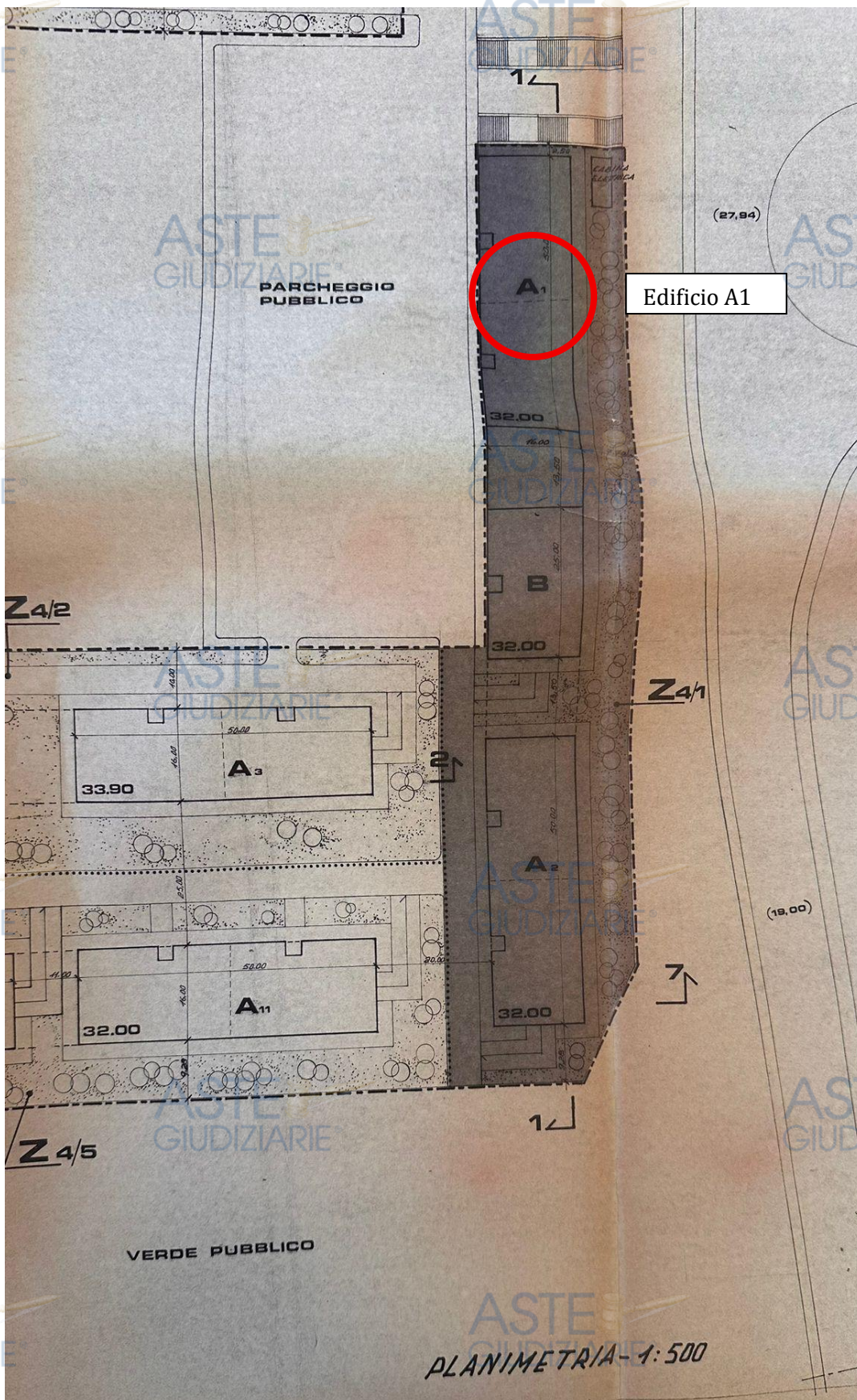
PLANIMETRIE, PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI

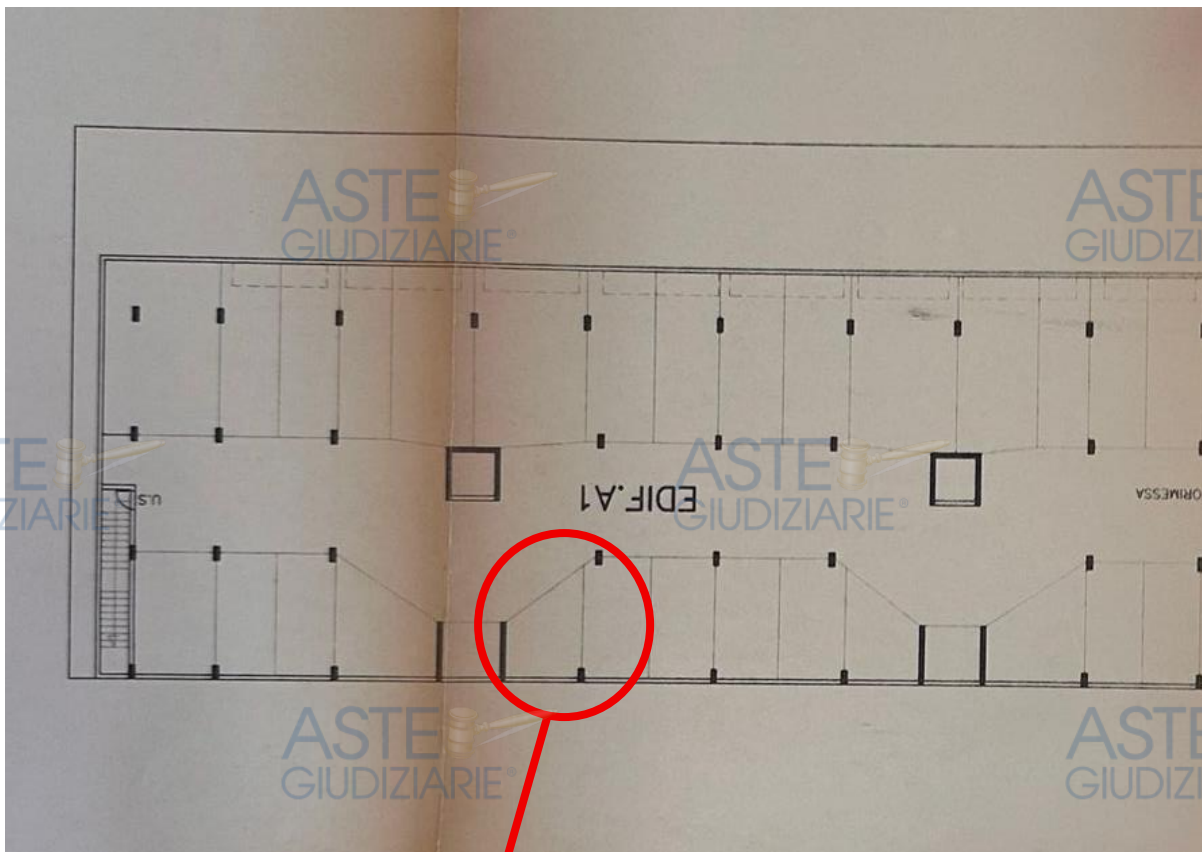
DATA

AGGIORNAMENTI

RAPPORTO

MAGGIO / 1995





BOX N.35



COMUNE DI ROMA

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA " GIARDINO DI ROMA



COMPARTO Z4/1

EDIFICI A1 / A2 / B

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI
UN COMPLESSO EDILIZIO

VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO
PROT. 26386/97 CON. N.714/C DEL 8/8/1997
AI SENSI DELLA LEGGE 662 DEL 23 DICEMBRE 1996

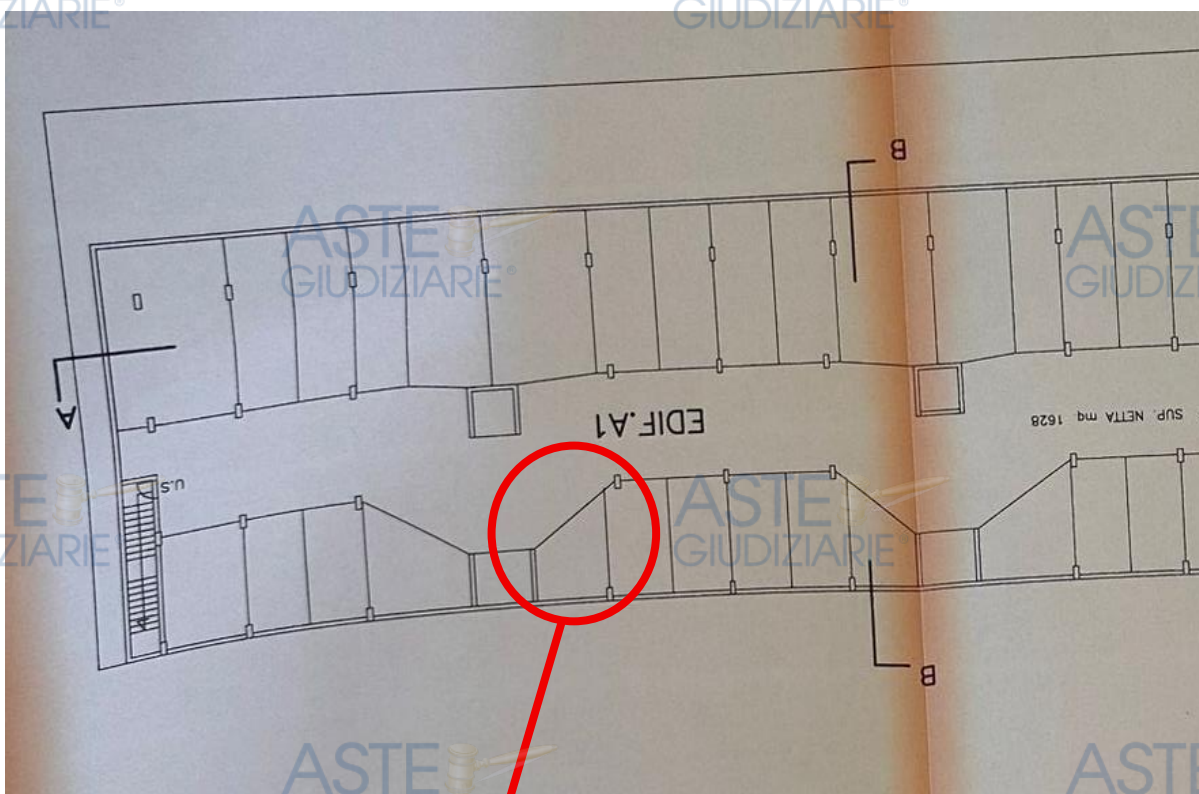
PROPRIETA':

PROGETTISTA

DIR. LAVORI

PLANIMETRIE, DATI METRICI, PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI, PARTICOLARI

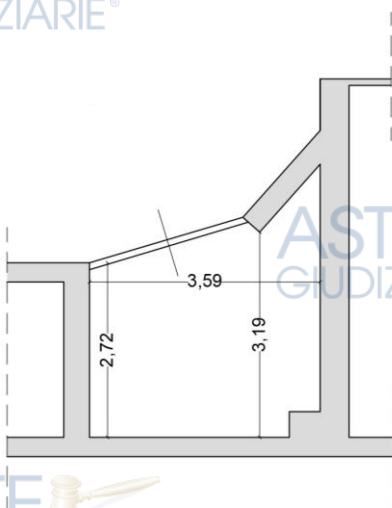
DATA	27/03/98	AGGIORNAMENTI	RAPPORTO
FEBBRAIO	1998	UFFICIO CONCESSIONI EDILIZIE	
		COMUNE DI ROMA	
		DIPARTIMENTO	

**BOX N.35**

Lo stato dei luoghi del box auto n.35 non corrisponde all'ultimo titolo assentito in quanto nell'elaborato grafico dell'Edificio A1 al piano interrato (S1) sono rappresentati nel garage condominiale posti auto e non box auto.

La difformità descritta può essere regolarizzata mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per interventi già realizzati da presentare telematicamente al Municipio X sul portale web del Comune di Roma (SUET) affidata ad un tecnico di fiducia dell'acquirente.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 3.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

STATO DEI LUOGHI BOX AUTO N.35

Il condominio è il creditore procedente.

L'amministratore del condominio ha fornito il Certificato Prevenzioni Incendi (C.P.I. si allega in copia) per l'autorimessa condominiale in cui è ricompreso l'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Giorio De Lullo n.141, edificio A1, interno 40, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto n.40 (sub.85) confina con box auto sub.84, area di manovra, terrapieno, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,00 mq	14,50 mq	1	14,50 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				14,50 mq		

Il contesto urbanistico in cui è ricompreso l'immobile in oggetto, è di tipo residenziale, con presenza di servizi di quartiere quali scuole, esercizi commerciali di vicinato, aree verdi attrezzate e collegamenti mediante trasporto pubblico (autobus ATAC con collegamenti verso la stazione metro di Acilia e verso l'EUR).

La zona si colloca in una fascia periferica ma in via di consolidamento, caratterizzata da una buona dotazione infrastrutturale e da una progressiva valorizzazione immobiliare, favorita dalla relativa vicinanza a importanti assi viari (Via Ostiense, Cristoforo Colombo, GRA).

Dal punto di vista della mobilità pubblica, l'area è servita da linee bus ATAC che consentono il collegamento con le principali stazioni della ferrovia Roma-Lido e con i quartieri limitrofi (Acilia, Casal Bernocchi, Infernetto).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/10/1998 al 17/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati
Dal 17/06/1999 al 21/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 85 Categoria F3
Dal 21/06/1999 al 09/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 85, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Cons. 14 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 09/10/2002 al 28/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 85, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 28/11/2002 al 04/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 85, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 04/12/2003 al 22/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 85, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 22/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 85, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 05/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 85, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 05/05/2016 al 23/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 85, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 56,40 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1112	1065	85	6	C6	12	14 mq	13 mq	56,40 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ma differisce dal progetto assentito.



MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

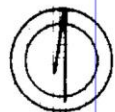
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma via Giorgio de Lullo civ. 141

Edificio A1
Box 40
P. S1
H. 2.50



Prdt. (Mod. 8) n° 143/19 99
Valore c/o U.I.U. n° 4
IMPORTO 52.000

ORIENTAMENTO



SCALA DI: 1:100

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal Geom. Falconi
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 23/12/2024 - Data: 23/12/2024 - n. T175999 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z
Totale schede: 1 - Formato di emissione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)
n. 1063 sub. 85

Scritto all'atto di Geometri
della provincia di Roma
data 16/6/99 Firma [Signature]

inattu. 01
Catasto di Roma (H501) - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 1112 - Particella 1065 - Subalterno 85 >
VIA GIORGIO DE LULLO n. 141 Edificio A1 Interno 40 Piano S1

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolanti che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 19.07.1996 - Registro Particolare 28068, Registro Generale 49615 notaio Maurizio Misurale (repertorio 12093 del 17/07/1996) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area di 4.429 mq circa catastali di pertinenza del progetto al servizio delle progettate costruzioni;
- a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 2.698 mq sita al piano interrato degli edifici A1 A2 e B a parcheggio a regolamentazione condominiale al servizio degli edifici ed una superficie complessiva di 926 mq circa sita al piano piloties dell'edificio A2 a parcheggio privato, non necessariamente al servizio di unità immobiliari dell'edificio con gestione di tipo condominiale;
- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati, fatta eccezione delle aree destinate a parcheggio, passaggi pedonali e rampe di accesso ai piani interrati, nonché a porre a dimora n.54 alberi di altezza non inferiore a m.4,50;
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a piloties del piano terreno dell'edificio A2 a giorno e libera salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala, ascensori e macchinario ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al progetto;
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali siti al piano interrato degli edifici A1, A2 e B;
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali negozio siti al piano terreno degli edifici A1 e A3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Altezza interna: H 2,50 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Muratura in pannelli alfa;
Pavimenti: battuto di cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1995	Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio Misurale	30/12/1995	117.202	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	19/01/1996	4135	2755
Dal 05/05/2016 al 22/02/2024	proprietaria dell'intero. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Fabio Orlandi	05/05/2016	11464	8081
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	12/05/2016	53151	36216

Precisazioni

proprietaria delle unità immobiliari in oggetto per fusione e incorporazione della I atto a rogito notaio Maurizio Misurale dell'08.10.1998 rep.134.066 trascritto a Roma 1 il 26.10.1998 al n.42933 di formalità.

proprietaria delle unità immobiliari in oggetto per fusione e incorporazione della rogito notaio Maurizio Misurale del 28.11.2002 rep.154.572 31.12.2002 trascritto a Roma 1 il 31.12.2002 al n.90255 di formalità.

proprietaria delle unità immobiliari in oggetto per fusione e incorporazione dell'aggiusti atti:

- rogito notaio Maurizio Misurale del 09.01.2008 rep.181.153 trascritto a Roma 1 il 17.01.2008 al n.3242 di formalità;
e successivi atti integrativi di rettifica;
- rogito notaio Maurizio Misurale del 23.01.2008 rep.181.330 trascritto a Roma 1 il 30.01.2008 al n.6636 di formalità;
- rogito notaio Maurizio Misurale del 22.02.2008 rep.181.745 trascritto a Roma 1 il 12.03.2008 al n.16101 di formalità;
- rogito notaio Maurizio Misurale del 20.11.2013 rep.195.899 trascritto a Roma 1 il 04.12.2013 al n.84307 di formalità.

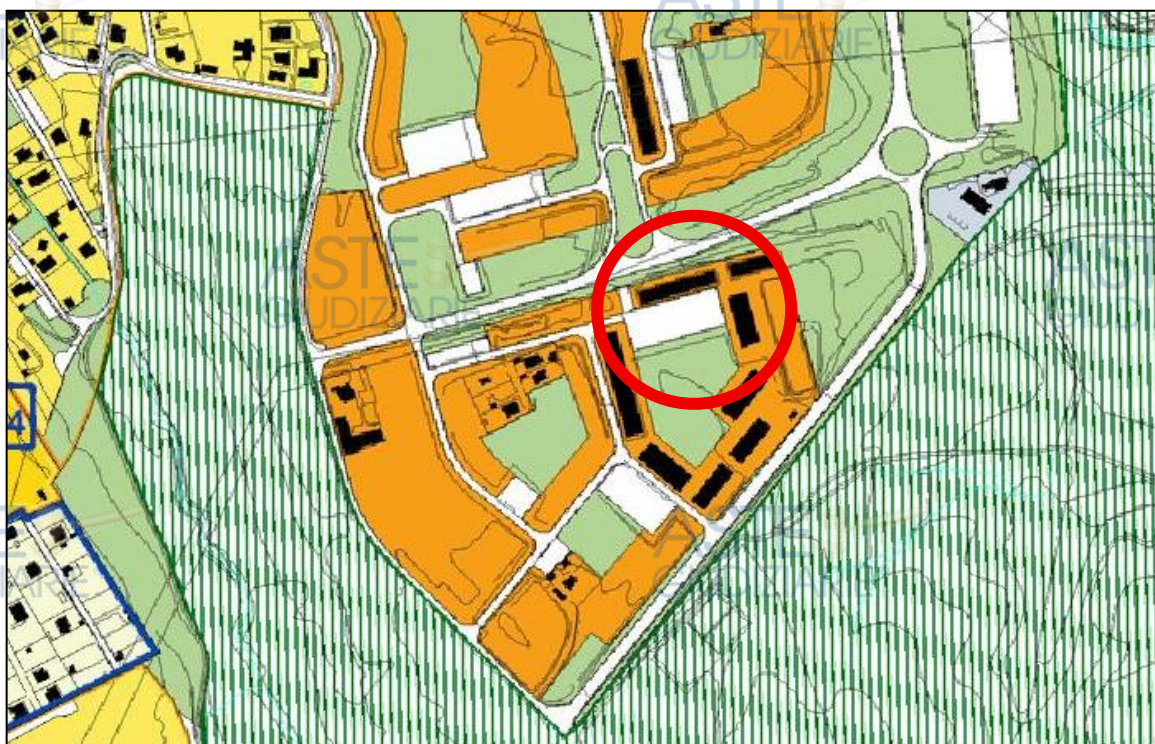
- **Ipoteca legale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2023
Reg. gen. 58868 - Reg. part. 8655
Quota: 2155,89
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 12/01/2024
Reg. gen. 3624 - Reg. part. 491
Quota: 2138018,33
Importo: € 4.276.036,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 22/02/2024
Reg. gen. 21035 - Reg. part. 15975
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)



1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.
2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
 - a. per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
 - c. per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
 - d. gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
 - e. gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO > Sistema del Paesaggio Naturale > Paesaggio Naturale di Continuità



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il complesso immobiliare residenziale e commerciale (comparto Z4/1 edifici A1/A2/B) che comprende il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire 623/C del 31.07.1996;
 - Permesso di costruire 714/C del 08.08.1997;
 - Permesso di costruire 734/C del 21.07.1999;
 - Variante 13984 del 24.02.1998;
 - Variante 1889 del 18.03.1999.
- Comunicazione fine lavori prot.58141 del 10.09.1999

Il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.

Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il X municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica (prot.CO/58130 del 24.04.2025 e prot.CO/63547 del 07.05.2025) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto. Si allega risposta negativa della direzione tecnica del municipio X (prot.CO/63277 del 07.05.2025 e prot.CO/65050 del 09.05.2025).

Protocollo N. 25801Anno 1995COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATAConcessione N. 623/C

IL DIRIGENTE SUPERIORE

Vista la domanda presentata da _____

_____ quale proprietaria ed a firma del _____
quale direttore dei lavori registrata il 18-5-95 al n. di prot. 25801 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
la concessione per la esecuzione dei lavori di realizzazione 3 edifici densimetrici A1-A2-B,
limitatamente alla struttura in cemento armato (Hish)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via Pascello "Giardino di Roma" Halafede

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia
nella seduta del Del. 176/94 al f. p. 566 (Recupero dei terreni annessi alla f. e per l'espansione
del parco);

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 4-5-95;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. _____ del _____;

Visto il nulla osta della Soprintendenza _____;

Vista reversale n. 40126 del 25-7-96 di £ 53.016.751 relativa al pagamento effettuato presso
la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 50 d. v. da viti
del _____;

Visto H.O. USPR Prot. 9210/95;

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. 354.415.332 che dovrà essere corrisposto
secondo le seguenti modalità Polizia Fidej. n. 268 e 267 del 19-8-96 Banca di Roma £ 354.415.332,
ed il cui pagamento è garantito da _____ ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10
del 28 gennaio 1977 e della deliberazione _____

Visto Polizia Fidej. Banca Roma n. 268/96 del 19-8-96 di £ 53.016.751, + interessi 10% annui
per conto Halafede, U. A. H. O. di viale della Pace, fidej. a carico
edifici, fidej. Halafede, giardino, 54 Albei, dest. uso locati, versato p. Roma
edifici A1, B, dest. uso locati p. Roma, edificio A2, dest. uso locati p. internato ①

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10

Visto lo Statuto del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del C.C. n. 316 del 26/9/1991;

VISTA LA PROPOSTA DI ASSENTIBILITA' DEL RESPONSABILE TECNICO DEL PROCEDIMENTO DI CUI ALL'ART 9 D.L. 388/96

DISPONE

Al _____

con domicilio in _____ Via _____ n. _____ è concesso di eseguire
a titolo espresso i lavori di realizzazione 3 edifici densimetrici A1,
A2-B limitatamente alla struttura in cemento armato
(edifici Hish)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in mate-
ria ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni della USI-RMC allegata
La 2ª rata degli oneri di urbanizzazione dovrà essere versata
entro 6 mesi dalla 1ª rata

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre
anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni _____

*Visto _____

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto,
essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova
concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai com-
petenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche
dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore
dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a
disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

È fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle
quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione
delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali
lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 8447IL DIRIGENTE SUPERIORE REGGENTE
DELLA RIPARTIZIONE XV
IL DIRIGENTE SUPERIORE

Roma, li

31 LUG. 1996

Protocollo N. 26386

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI - UFFICIO CONCESSIONI EDILIZIE

Concessione N. 714/c

Anno 1997

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata da

qualora in qualità di ed a firma del

quale direttore dei lavori registra il 23-6-84 al n. di prot. 26386 dell'Uff. Conc. Edilizie, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di completamento edifici A1-A2-B

sull'area-sull'immobile sito in Roma Via Poedici-Girolamo di Roma 11 H. de' Medici
Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n.

del

Visto il nulla osta della Soprintendenza

Vista reversale n.

del

di

relativa al pagamento effettuato presso

la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n.

del

Visto

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità

ed il cui pagamento è garantito da

ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10

del 28 gennaio 1977 e della deliberazione

Visto H.O. Dip. VI° S.U.C. prot. 1407/87;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

Visto lo Statuto del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del C.C. n. 316 del 26/9/1991;

Vista la motivata proposta formulata dal funzionario responsabile tecnico del procedimento di cui all'art. 2 legge 662/96;

Al

con domicilio in
a titolo

Via

i lavori di

completamento edifici

è concesso di eseguire

A1-A2-B

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni

della pres. conc. 623/c/95

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine retro stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

È fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li

8 AGO. 1997

Quietanza n.

Il DIRIGENTE DELL'UFFICIO CONCESSIONI EDILIZIE

D. DIRETTORE

IL CONCESSIONARIO

GRAF 3 - Pomezia - Ord. n. 21995 del 17-7-91 (p. 100)

COMUNE DI ROMA

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA " GIARDINO DI ROMA "

COMPARTO Z 4/1
EDIFICI A1 / A2 / B

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI
UN COMPLESSO EDILIZIO

✠ S. P. Q. R.

RIPARTIZIONE XV URB. - EDIL. PRIVATA
SERVIZIO III° CIRCOLE XIIII

PROG. N° 25801 del 8/5/95

VISTO Il.....

IL GEOM. IL DIRIGENTE

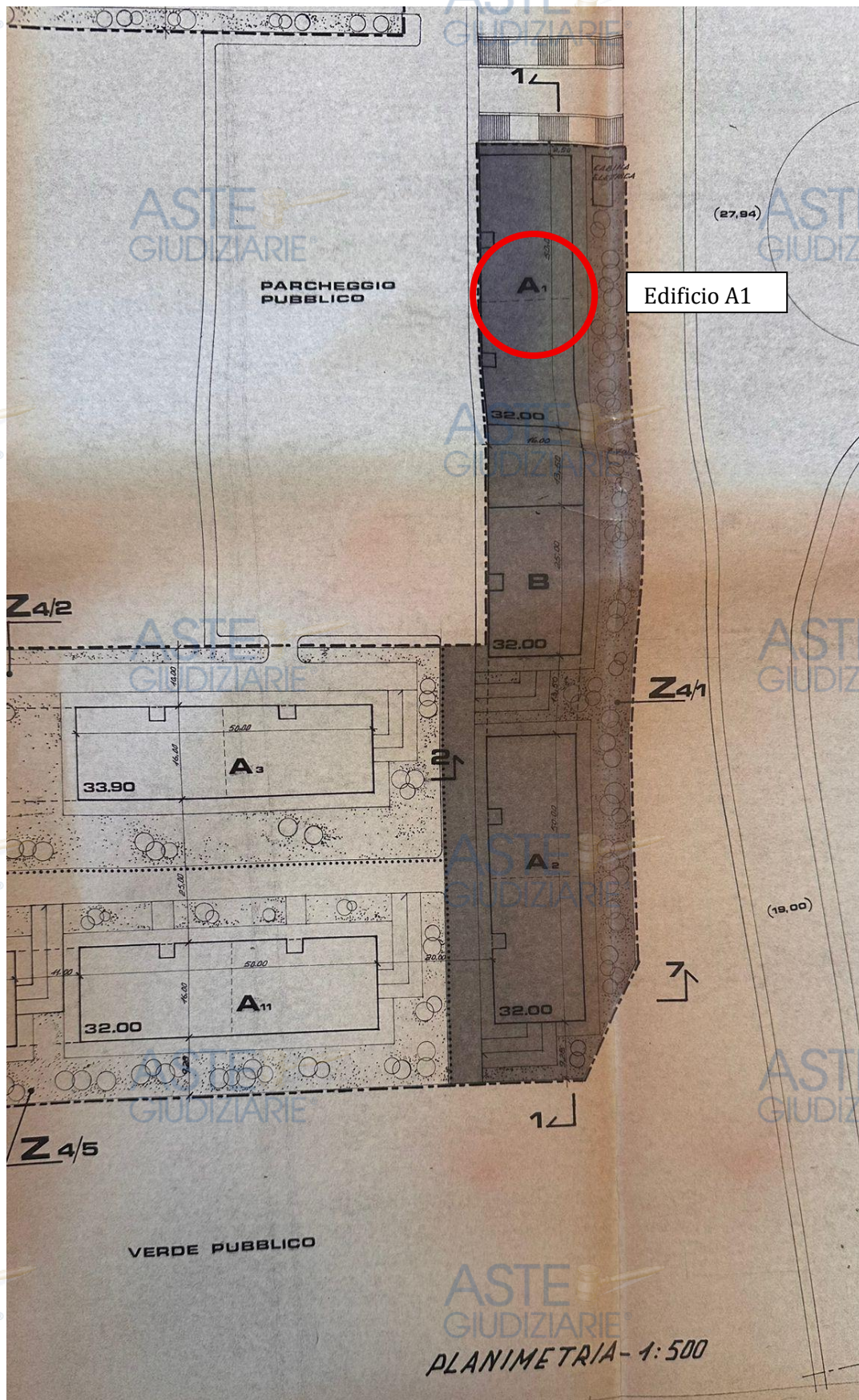
PROPRIETA':

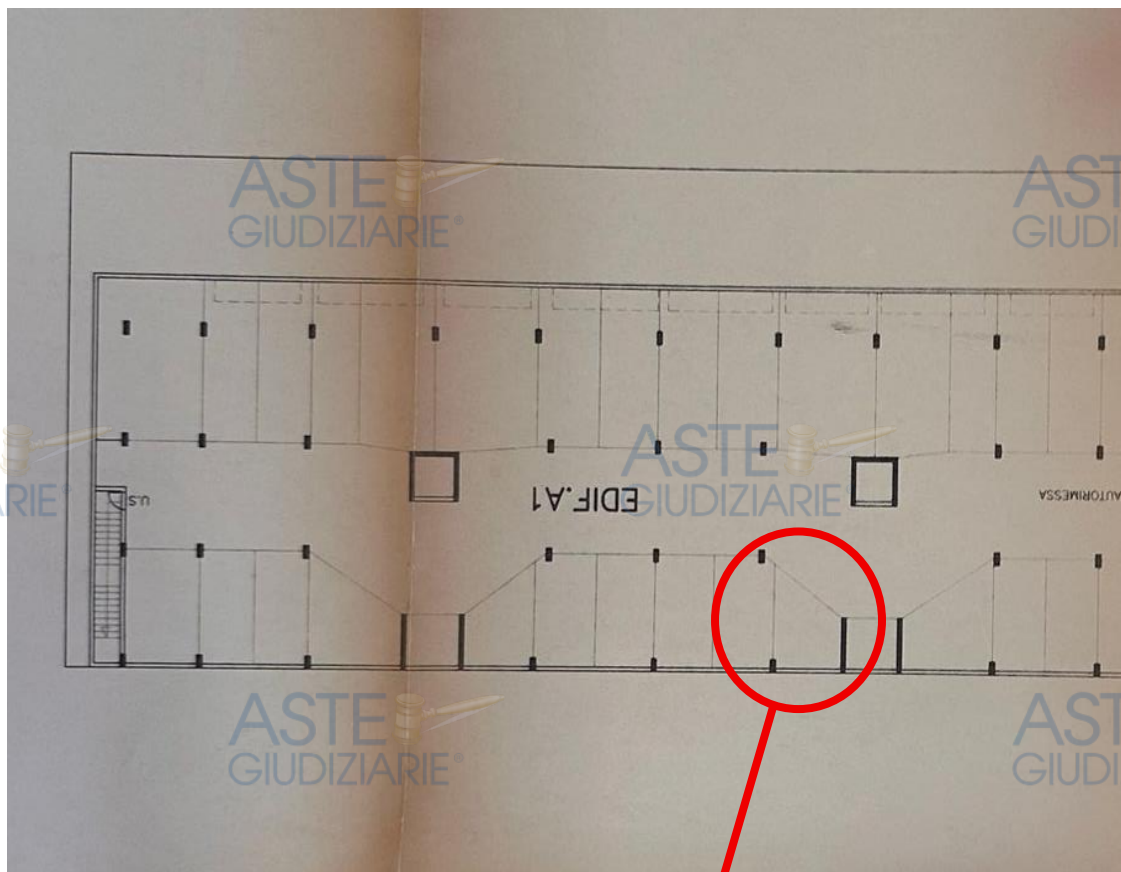
PROGETTISTA: ARCH. G. CALTAGIRONE

DIR.LAVORI: ING. G.SENESI

PLANIMETRIE, PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI

DATA	AGGIORNAMENTI	RAPPORTO
MAGGIO / 1995		





BOX n. 40

COMUNE DI ROMA

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA " GIARDINO DI ROMA "



COMPARTO Z4/1

EDIFICI A1 / A2 / B

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI
UN COMPLESSO EDILIZIOVARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO
PROT. 26386/97 CON. N.714/C DEL 8/8/1997
AI SENSI DELLA LEGGE 662 DEL 23 DICEMBRE 1996

PROPRIETA':

PROGETTISTA:

ARCH. G. CALTAGIRONE

DIR. LAVORI:

ING. G. SENESI



PLANIMETRIE, DATI METRICI, PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI, PARTICOLARI

DATA

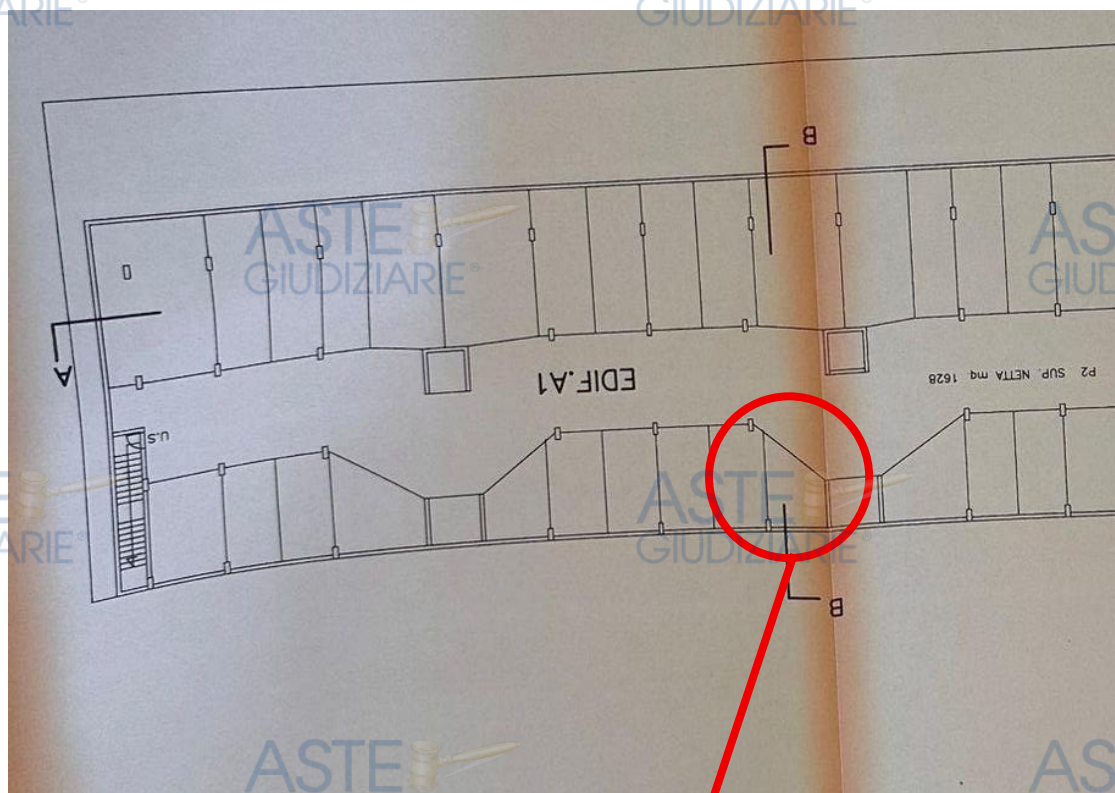


AGGIORNAMENTI

RAPPORTO

FEBBRAIO / 1998

PLANIMETRIA PIANO INTERRATO EDIFICIO A1 - SUB 85 (BOX AUTO N.40)



BOX n. 40

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito in quanto nell'elaborato grafico dell'Edificio A1 al piano interrato (S1) sono rappresentati nel garage condominiale posti auto e non box auto.

La difformità descritta può essere regolarizzata mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per interventi già realizzati da presentare telematicamente al Municipio X sul portale web del Comune di Roma (SUET) affidata ad un tecnico di fiducia dell'acquirente.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 3.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

STATO DEI LUOGHI BOX AUTO N.40



Il condominio è il creditore procedente.

L'amministratore del condominio ha fornito il Certificato Prevenzioni Incendi (C.P.I. si allega in copia) per l'autorimessa condominiale in cui è ricompreso l'immobile pignorato.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Giorio De Lullo n.141, edificio A1, interno 35, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 80, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
 2. Quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, zona Acilia Sud Via Di Prato Cornelio
Box: **1.139,00 €/mq;**
(borsinoimmobiliare.it - luglio 2025)
 - **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO)
Box: **1.150,00 €/mq**
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2024).
 - **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
 - Immobile paragonabile n. 1: € 14.000,00 / 14,00 mq = 1.000,00 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 2: € 18.000,00 / 16,00 mq = 1.125,00 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 3: € 25.000,00 / 18,00 mq = 1.388,88 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
 $(1.000,00 \text{ €/mq} + 1.125,00 \text{ €/mq} + 1.388,88 \text{ €/mq}) / 3 = 3.513,88 \text{ €/mq} / 3 = 1.171,29 \text{ €/mq}$
 arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
 $(1.139,00 \text{ €/mq} + 1.150,00 \text{ €/mq} + 1.200,00 \text{ €/mq}) / 3 = 3.489,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.163,00 \text{ €/mq}$
 arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
14,50 mq x 1.200,00 €/mq = € 17.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Box auto Roma (RM) - Via Giorio De Lullo n.141, edificio A1, interno 35, piano S1	14,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 17.400,00	100,00%	€ 17.400,00
Valore di stima:					€ 17.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale	2.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario:

- i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale precedentemente stimati in € 3.000,00
 $€ 17.400,00 - € 2.000,00 = € 15.400,00$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 5%.

$€ 15.400,00 - 5\% = € 14.630,00$ arrotondato a € 14.600,00

Valore finale di stima: € 14.600,00

- **Bene N° 2** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Giorio De Lullo n.141, edificio A1, interno 40, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 85, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Osservatorio quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
 2. Quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, zona Acilia Sud Via Di Prato Cornelio Box: **1.139,00 €/mq;** (borsinoimmobiliare.it - luglio 2025)
 - **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) Box: **1.150,00 €/mq** (Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2024).
 - **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
 - Immobile paragonabile n. 1: € 14.000,00 / 14,00 mq = 1.000,00 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 2: € 18.000,00 / 16,00 mq = 1.125,00 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 3: € 25.000,00 / 18,00 mq = 1.388,88 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
 (1.000,00 €/mq + 1.125,00 €/mq + 1.388,88 €/mq) / 3 = 3.513,88 €/mq / 3 = 1.171,29 €/mq
 arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
 1.139,00 €/mq + 1.150,00 €/mq + 1.200,00 €/mq / 3 = 3.489,00 €/mq / 3 = 1.163,00 €/mq
 arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
14,50 mq x 1.200,00 €/mq = € 17.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Box auto Roma (RM) - Via Giorio De Lullo n.141, edificio A1, interno 40, piano S1	14,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 17.400,00	100,00%	€ 17.400,00
Valore di stima:					€ 17.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale	2.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario:

- i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale precedentemente stimati in € 3.000,00
€ 17.400,00 - € 2.000,00 = € 15.400,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 5%.

€ 15.400,00 - 5% = € 14.630,00 arrotondato a € 14.600,00

Valore finale di stima: € 14.600,00

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

Roma, li 25/07/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Convenzione urbanistica Giardino di Roma
- ✓ Fascicolo progettuale
- ✓ Accesso agli atti municipio X
- ✓ Quotazioni immobili paragonabili
- ✓ Quotazioni B.I.R.
- ✓ Quotazioni Agenzia delle entrate (OMI)
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Planimetrie stato dei luoghi
- ✓ Certificato Prevenzione Incendi (CPI)
- ✓ Foto
- ✓ Verbale di accesso

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Giorio De Lullo n.141, edificio A1, interno 35, piano S1

L'immobile oggetto del pignoramento è un box auto di proprietà della **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via Giorgio De Lullo n.141, edificio A1 interno 35 piano S1, località Malafede (municipio X), settore sud-orientale del territorio comunale, in prossimità del Grande Raccordo Anulare e della via Cristoforo Colombo.

Esternamente il fabbricato è composto di cinque piani fuori terra rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente all'arancio e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Il compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata "Giardino di Roma" comparto Z4/1 (convenzione urbanistica notaio Maurizio Misurale rep. 92924 - 23526 del 20.08.1992).

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un compendio edilizio composto di 3 fabbricati (A1, A2, B) distribuiti su 4 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a destinazione al commerciale per il fabbricato.

L'accesso carrabile al garage condominiale è garantito da una rampa al civico 141 che conduce al piano S1 e di conseguenza al civico 143 dove ci si trova di fronte ad un cancello elettrico in materiale metallico. Si percorre il garage del fabbricato B fino a raggiungere il garage del fabbricato A1.

Al box auto vi si accede tramite una porta basculante manuale in lamiera zincata, la pavimentazione è in battuto di cemento. L'immobile è composto di un unico vano di forma irregolare, che non consente un agevole utilizzo per il ricovero di un'autovettura di medie grandezza. Le sue dimensioni contenute infatti, possono ospitare piccole automobili e la sua conformazione planimetrica irregolare ne riduce l'effettiva funzionalità.

Durante il sopralluogo del 28.01.2025, avvenuto alla presenza del custode giudiziario, avvocato Ilaria Baldinelli per il notaio Camillo Verde, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici ma differisce dall'ultimo titolo assentito. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.35 si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 80, Zc. 6, Categoria C6**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio: P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A: SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO > Sistema del Paesaggio Naturale > Paesaggio Naturale di Continuità

Prezzo base d'asta: € 14.600,00

- **Bene N° 2** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Giorio De Lullo n.141, edificio A1, interno 40, piano S1

L'immobile oggetto del pignoramento è un box auto di proprietà della **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via Giorgio De Lullo n.141, edificio A1 interno 35 piano S1, località Malafede (municipio X), settore sud-orientale del territorio comunale, in prossimità del Grande Raccordo Anulare e della via Cristoforo Colombo.

Esternamente il fabbricato è composto di cinque piani fuori terra rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente all'arancio e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Il compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata "Giardino di Roma" comparto Z4/1 (convenzione urbanistica notaio Maurizio Misurale rep. 92924 - 23526 del 20.08.1992).

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un compendio edilizio composto di 3 fabbricati (A1, A2, B) distribuiti su 4 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a destinazione al commerciale per il fabbricato.

L'accesso carrabile al garage condominiale è garantito da una rampa al civico 141 che conduce al piano S1 e di conseguenza al civico 143 dove ci si trova di fronte ad un cancello elettrico in materiale metallico. Si percorre il garage del fabbricato B fino a raggiungere il garage del fabbricato A1.

Al box auto vi si accede tramite una porta basculante manuale in lamiera zincata, la pavimentazione è in battuto di cemento. L'immobile è composto di un unico vano di forma irregolare, che non consente un agevole utilizzo per il ricovero di un'autovettura di medie grandezza. Le sue dimensioni contenute infatti, possono ospitare piccole automobili e la sua conformazione planimetrica irregolare ne riduce l'effettiva funzionalità.

Durante il sopralluogo del 28.01.2025, avvenuto alla presenza del custode giudiziario, avvocato Ilaria Baldinelli per il notaio Camillo Verde, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici ma differisce dall'ultimo titolo assentito.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.35 si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 85, Zc. 6, Categoria C6.

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

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio: P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A: SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO > Sistema del Paesaggio Naturale > Paesaggio Naturale di Continuità

Prezzo base d'asta: € 14.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 200/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.600,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giorio De Lullo n.141, edificio A1, interno 35, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 80, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	14,50 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Giorgio De Lullo n.141, edificio A1 interno 35 piano S1, località Malafede (municipio X), settore sud-orientale del territorio comunale, in prossimità del Grande Raccordo Anulare e della via Cristoforo Colombo.</p> <p>Esternamente il fabbricato è composto di cinque piani fuori terra rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente all'arancio e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Il compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata "Giardino di Roma" comparto Z4/1 (convenzione urbanistica notaio Maurizio Misurale rep.92924 - 23526 del 20.08.1992).</p> <p>L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un compendio edilizio composto di 3 fabbricati (A1, A2, B) distribuiti su 4 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a destinazione al commerciale per il fabbricato.</p> <p>L'accesso carrabile al garage condominiale è garantito da una rampa al civico 141 che conduce al piano S1 e di conseguenza al civico 143 dove ci si trova di fronte ad un cancello elettrico in materiale metallico. Si percorre il garage del fabbricato B fino a raggiungere il garage del fabbricato A1.</p> <p>Al box auto vi si accede tramite una porta basculante manuale in lamiera zincata, la pavimentazione è in battuto di cemento. L'immobile è composto di un unico vano di forma irregolare, che non consente un agevole utilizzo per il ricovero di un'autovettura di medie grandezza. Le sue dimensioni contenute infatti, possono ospitare piccole automobili e la sua conformazione planimetrica irregolare ne riduce l'effettiva funzionalità.</p> <p>Durante il sopralluogo del 28.01.2025, avvenuto alla presenza del custode giudiziario, avvocato Ilaria Baldinelli per il notaio Camillo Verde, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici ma differisce dall'ultimo titolo assentito.</p> <p>Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.35 si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.</p>		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.600,00

Bene N° 2 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giorio De Lullo n.141, edificio A1, interno 40, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1065, Sub. 85, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	14,50 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Giorgio De Lullo n.141, edificio A1 interno 40 piano S1, località Malafede (municipio X), settore sud-orientale del territorio comunale, in prossimità del Grande Raccordo Anulare e della via Cristoforo Colombo.</p> <p>Esternamente il fabbricato è composto di cinque piani fuori terra rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente all'arancio e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Il compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata "Giardino di Roma" comparto Z4/1 (convenzione urbanistica notaio Maurizio Misurale rep.92924 - 23526 del 20.08.1992).</p> <p>L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un compendio edilizio composto di 3 fabbricati (A1, A2, B) distribuiti su 4 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a destinazione al commerciale per il fabbricato.</p> <p>L'accesso carrabile al garage condominiale è garantito da una rampa al civico 141 che conduce al piano S1 e di conseguenza al civico 143 dove ci si trova di fronte ad un cancello elettrico in materiale metallico. Si percorre il garage del fabbricato B fino a raggiungere il garage del fabbricato A1.</p> <p>Al box auto vi si accede tramite una porta basculante manuale in lamiera zincata, la pavimentazione è in battuto di cemento. L'immobile è composto di un unico vano di forma irregolare, che non consente un agevole utilizzo per il ricovero di un'autovettura di medie grandezza. Le sue dimensioni contenute infatti, possono ospitare piccole automobili e la sua conformazione planimetrica irregolare ne riduce l'effettiva funzionalità.</p> <p>Durante il sopralluogo del 28.01.2025, avvenuto alla presenza del custode giudiziario, avvocato Ilaria Baldinelli per il notaio Camillo Verde, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici ma differisce dall'ultimo titolo assentito. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.40 si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.</p>		
Stato di occupazione:	Libero		