



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* ****



Firmato Da: PIETRO INFANTE Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 28e6461d3aaef60c8



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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



ASTE	GIUDIZIARIE®	45
Lotto 1		45
ASTE	GIUDIZIARIE®	47
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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 GIORIO DE LULLO N.141, EDIFICO 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 grandezze. 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.



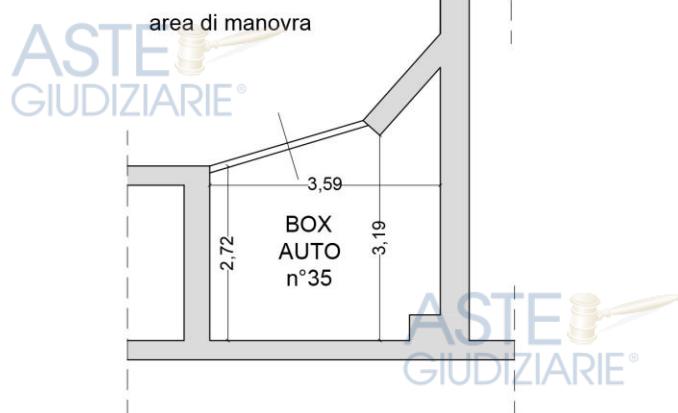




PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Giorgio de Lullo, 141 - Edificio A1 - Piano S1
BOX AUTO n.35

Foglio 112 - Particella 1065 - Subalterno 80



N



**ASTE
GIUDIZIARIE®**
**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.



Esteriormente 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.

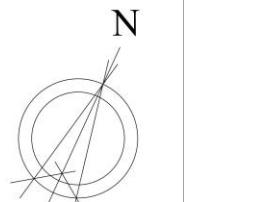
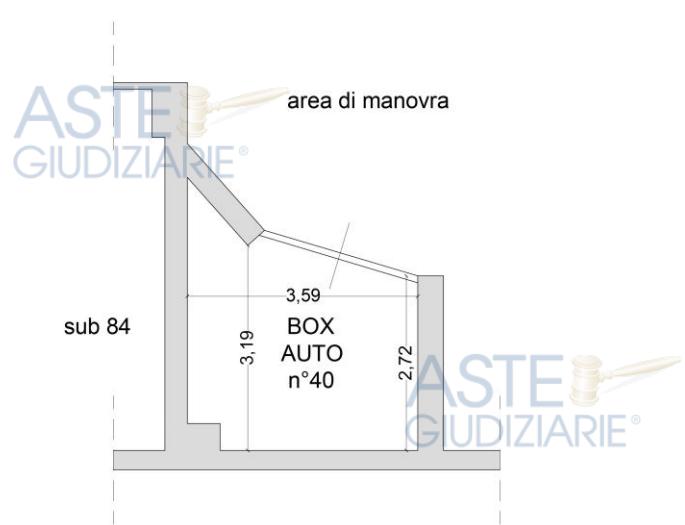




PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Giorgio de Lullo, 141 - Edificio A1 - Piano S1
BOX AUTO n.40

Foglio 112 - Particella 1065 - Subalterno 85



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).



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.



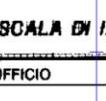
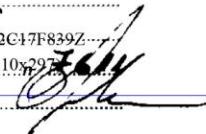
MODULARIO
F. rig. rend. 487MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

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

			
<p style="text-align: right;">Edificio A Box 35 P. S1 H. 2.50</p> 			
			
<p style="text-align: center;">  Prot. (Mod. 8) n° 24308 19.99... Valture e/o U.I.U. n° 1 IMPORTO €. 50.000 </p>			
<p style="text-align: right;">ORIENTAMENTO</p> 			
<p style="text-align: right;">SCALA DI:</p> 			
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Ultima pianimetria in atti		Compilata da: Geom. Falcone (Titolo, cognome e nome) Dott. Antonio De Santis	
		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Data presentazione identificativi catastali: 23/12/2024 - Iscritto all'albo dei catasti con RPLTR72C17F839Z Totale schede: 12 Formato di acquisizione: A4 (210x297) Formato stampa: A4 (210x297) n. 1065 sub. 80 data 16/6/99 Firma 			

Città di Fabbricati - Situazione al 23/12/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1112 - Particella 1065 - Subalbero 80 >
 VIA GIORGIO DE LUULLO n. 141 Edificio A1 interno 35 Piano S1

Unau 01



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, nonchè 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.

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.

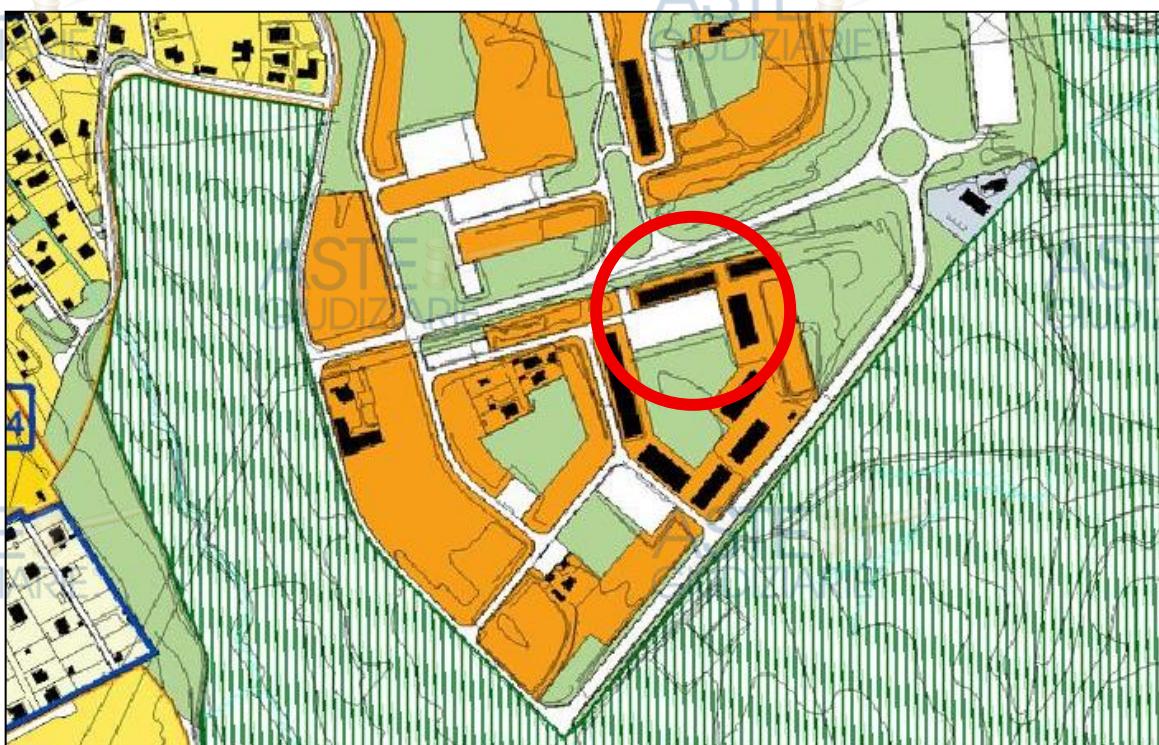
- **Ipoteca legale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2023
Reg. gen. 58868 - Reg. part. 8655
Quota: 2155,89
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo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



Anno 1995

COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

IL DIRIGENTE SUPERIORE

Vista la domanda presentata da

quale Profiglio Massa, 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 denunciati A1-A2-B-~~
~~lavori di fabbricazione, altri che non sono in caccia ormai~~ (Massa)

sull'area sull'immobile sito in Roma Via Pocobell "Giardino di Roma" Halide

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del Del 17/6/94 cd f p 506 (Decreto di tenuta concesso alla c.c. per l'esercizio del fuoco);

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. 201896 del 25-7-96 di £ 53.016.451 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% O.U. docenti del

Visto R.O. USPR prot. 9810/95;

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. 357.415.332 che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità Polizza Fidei m. 268 e 267 del 18-1-96 Banca di Roma £ 351.415.332, ed il cui pagamento è garantito da

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

del 28 gennaio 1977 e della deliberazione

Visto Polizza Fidei Banca Roma n. 268/96 del 19-7-96 di £ 53.016.451 + interessi 10% anni per corso di ammissione; V. Atto obbligo in via della citta, per la procedura a revisio edilizia, fatti di fabbricazione, giardino, 54 Alberi, dest. uso residenziale p. terra edifici Ate B, dest. uso residenziale p. terra, edificio A2, dest. uso residenziale p. interrato (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 ~~lavori di realizzazione 3 edifici denunciati A1,~~
~~A2-B~~ ~~lavori di fabbricazione, altri che non sono in caccia ormai~~
~~(edifici Massa)~~

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 981/RMC obbligato~~
~~per 2° corso degli oneri di urbanizzazione dovrà essere versata~~
~~entro 6 mesi dalla 1° coda~~

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 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.

Quietanza n. 84

Roma, li

31 LUG. 1996

Protocollo N. 26386

Anno 1997

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI - UFFICIO CONCESSIONI EDILIZIE

Concessione N. 214/c

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata da **ASTE GIUDIZIARIE** quale **Proprietario** ed a firma delquale direttore dei lavori regista il 23-6-97 al n. di prot. 26386 dell'Uff. Conc. Edilizie, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di **completo costruendo edifici A1-A2-B**sull'area-sull'immobile sito in **Roma**

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 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. secondo le seguenti modalità ed il cui pagamento è garantito da

del 28 gennaio 1977 e della deliberazione Visto H.O.D.P. 11° & V.O. Duet 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

Al

con domicilio in **Via** 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 free scesa 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'Ingegner 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 acciamenti, 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.

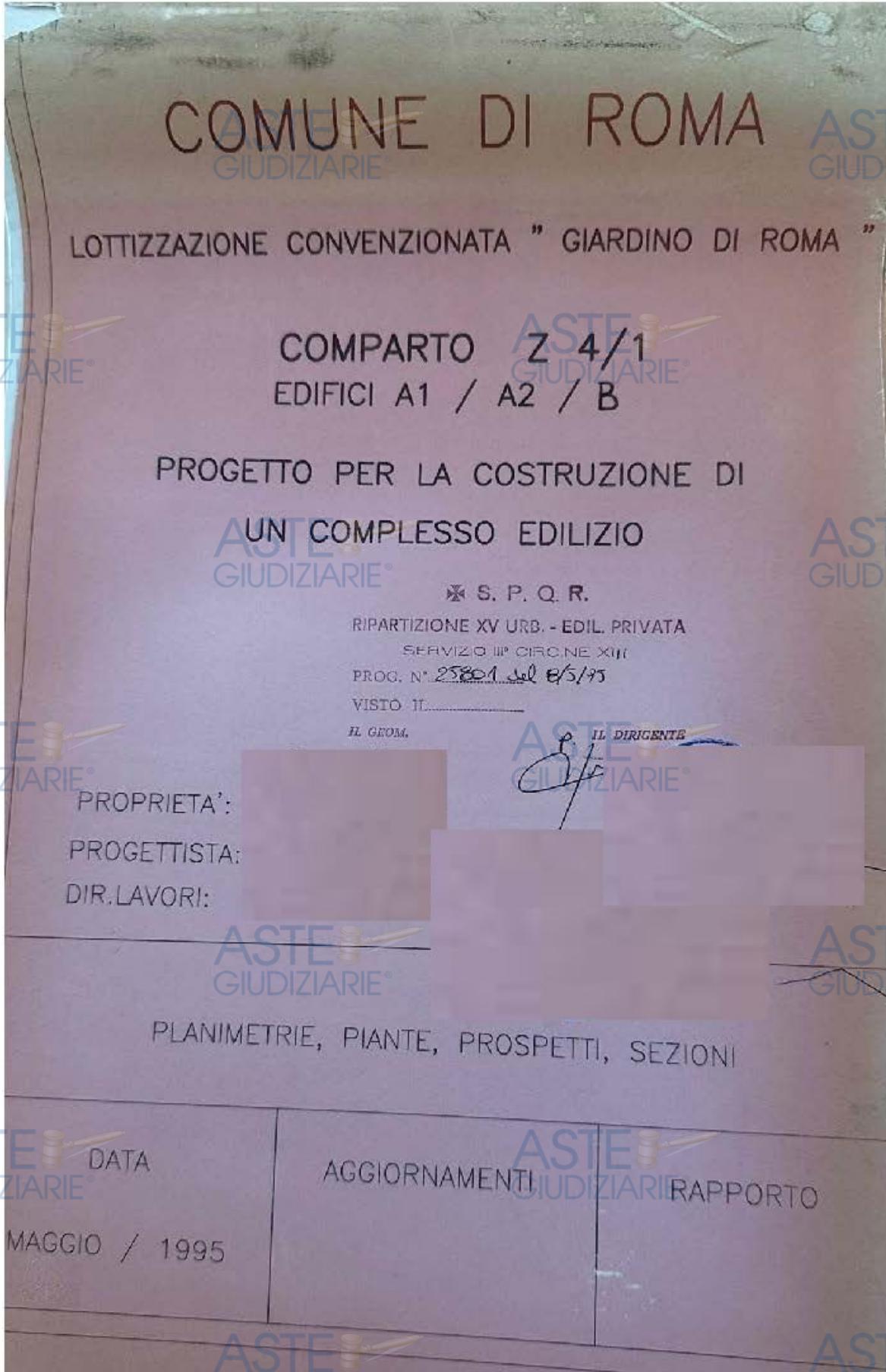
Roma, il

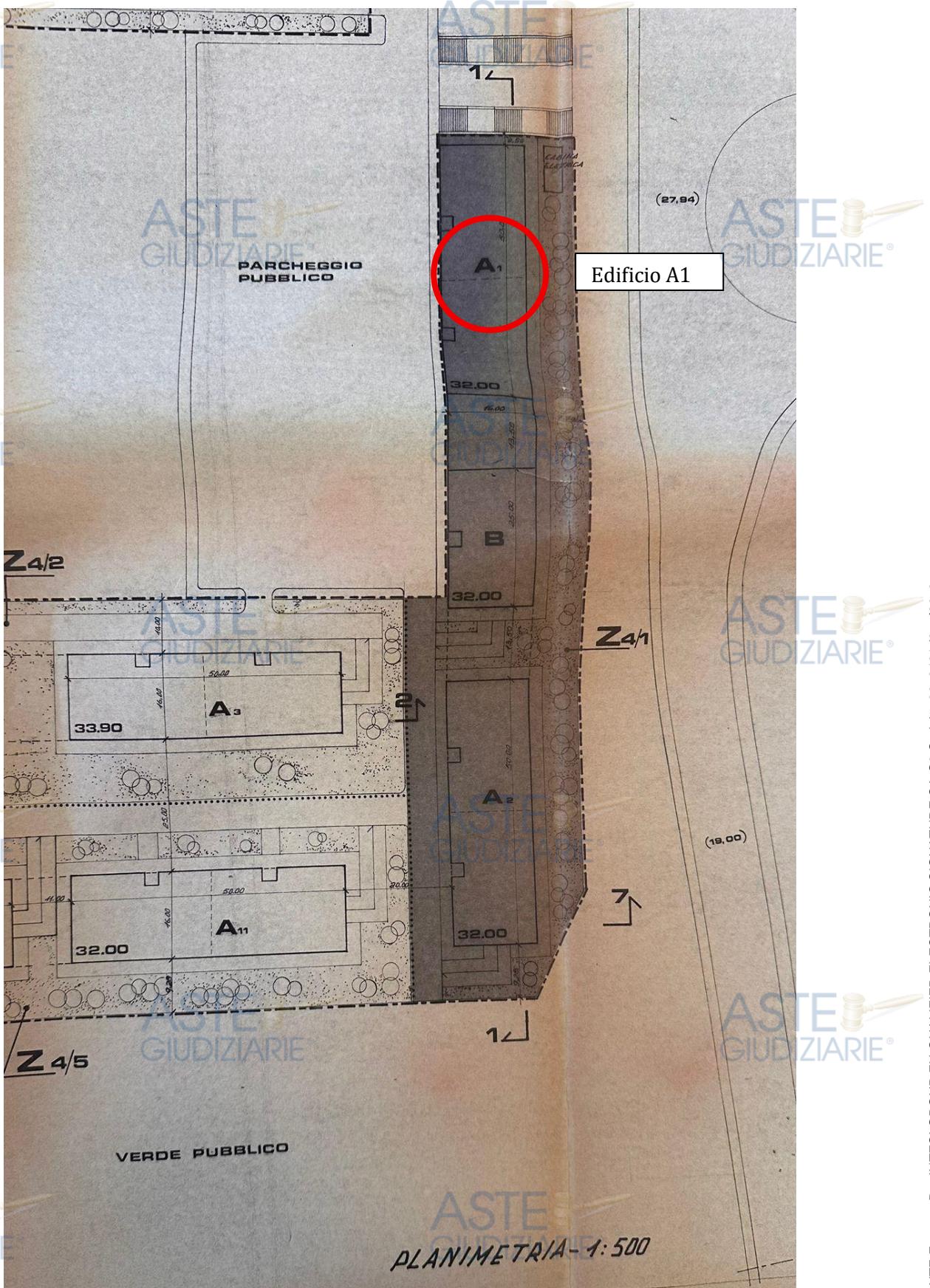
8 AGO. 1997

Quietanza n.

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

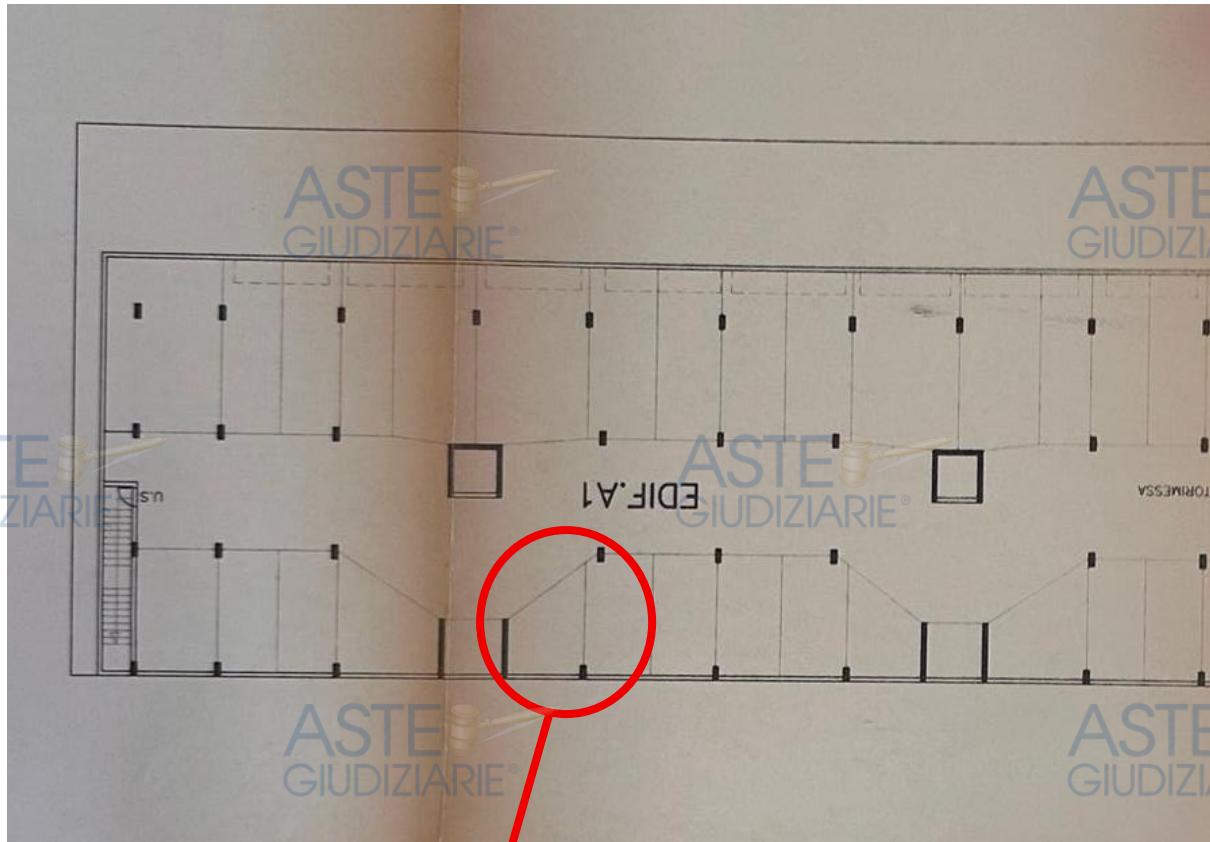
GRAF 3 - Pomezia - Ord. n. 21995 del 17-7-97 (c. 100)





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIETRO INFANTE Emissario Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 28e6461d3aaaf60c8



BOX N.35

COMUNE DI ROMA

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROPRIETA':

PROGETTISTA

DIR. LAVORI

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

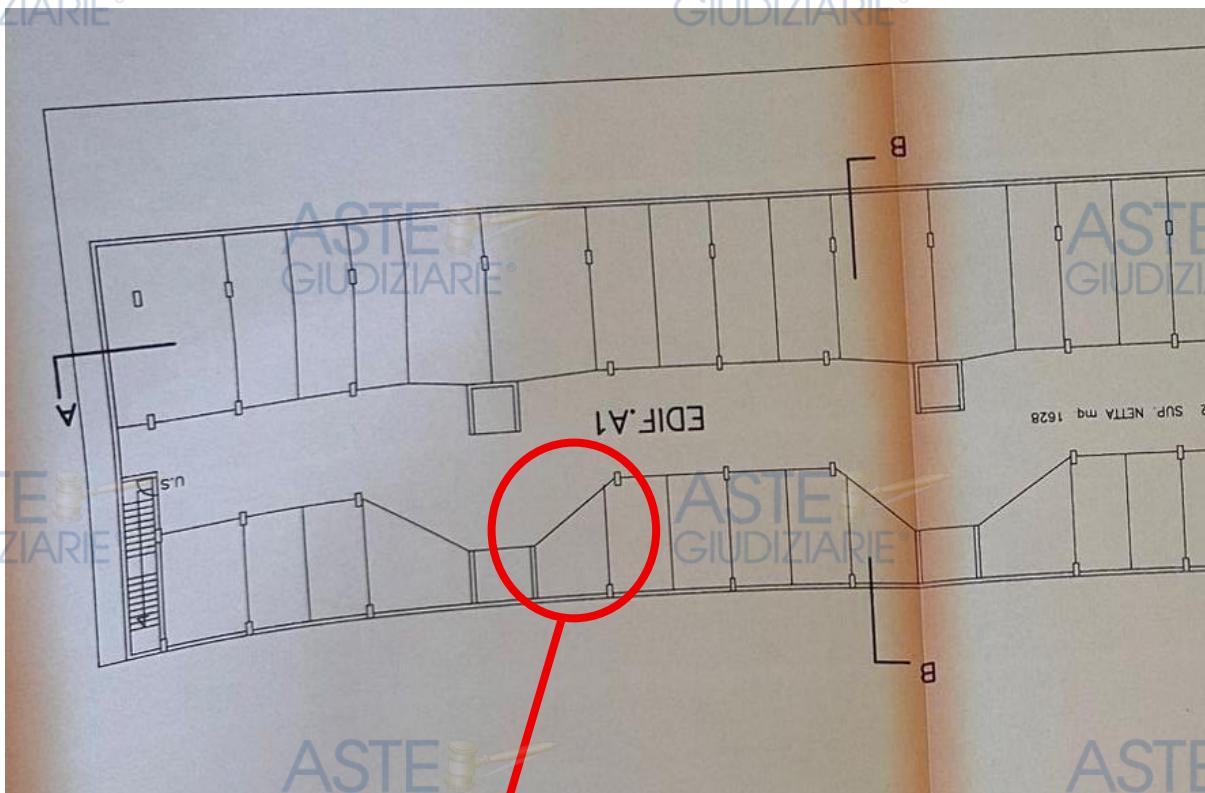
ASTE
GIUDIZIARIE®

DATA

FEBBRAIO

UFFICIO CONCESSIONI EDILIZIE	0015747	AGGIORNAMENTI	27/03/98
COMUNE DI ROMA	DIPARTIMENTO	CONCESSIONI	EDILIZIE

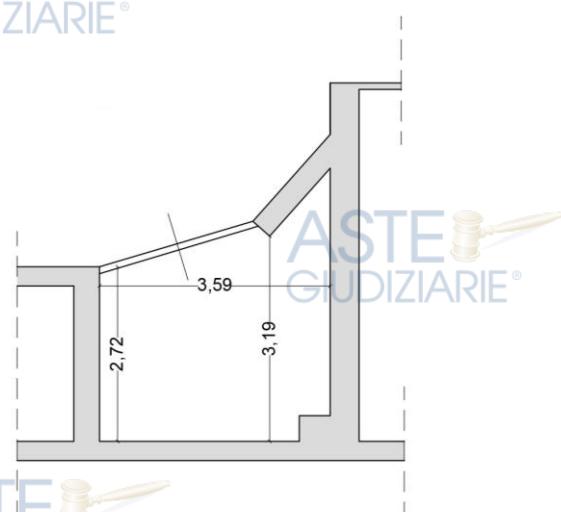
RAPPORTO

**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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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:



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).

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.





Data presentazione: 21/06/1999 - Data: 23/12/2024 - n. T175999 - Richiedente: NFN PTR72C17F839Z



MODULARIO
F. rig. rend. 467



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. 16.1

			
			
			
			
			
			
			
			
<input type="checkbox"/> Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione Ultima planimetria in atti		Compilate dai <u>Geometri Falcomi</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small> <u>D. Falcomi</u> <u>Geometri</u> scritto all'atto da <u>Geometri</u> <small>della provincia di Roma</small> data <u>16/6/2000</u> Firma <u>Geometri</u>	
		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Data presentata <u>identificativi catastali</u> : 23/12/2024 - Richiedente: NFN PTR72C17F839Z Totale schede inviate formato di trasmissione: A4 (240x297) Formato stampa: A4 (210x297) <u>n. 1065</u> sub. <u>85</u>		Catasto d'abbarcati - Situazione: 23/12/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1112 - Particella 1065 - Subbarcero 85 VIA GIOVANNI DE LUCCIO n. 141 Edificio A1 interno 40 Piano SI	
		 SCALA DI: <u>1</u>	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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, nonchè 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.

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 dellaggiusti 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.



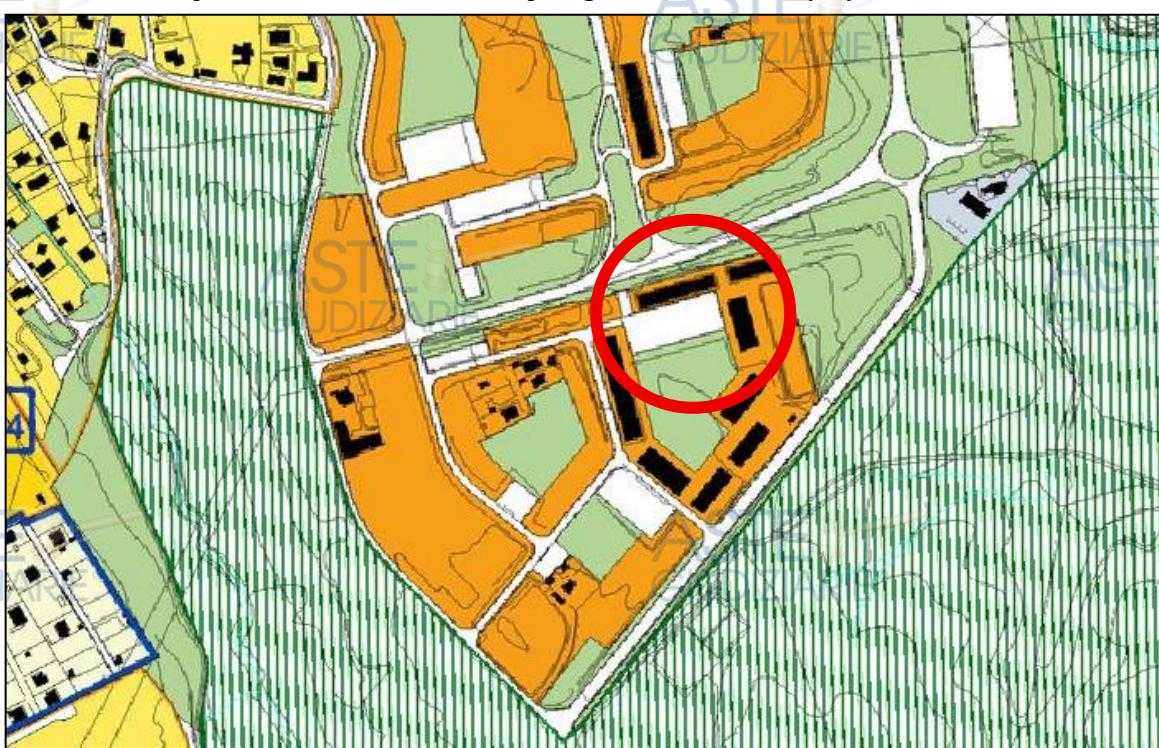
- **Ipoteca legale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 11/05/2023
Reg. gen. 58868 - Reg. part. 8655
Quota: 2155,89
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo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

- 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. 26386

Anno 1997

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI - UFFICIO CONCESSIONI EDILIZIE

IL DIRIGENTE

Concessione N. 714/C

Vista la domanda presentata da

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

sull'area sull'immobile sito in Roma

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 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. secondo le seguenti modalità

ed il cui pagamento è garantito da del 28 gennaio 1977 e della deliberazione

Visto H.O.D.P. VI° & V.O. Dret 1407/97;

che dovrà essere corrisposto

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

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 cavalle ferreto 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

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 affacciamenti, 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.

per DIRIGENTE CONCESSIONE

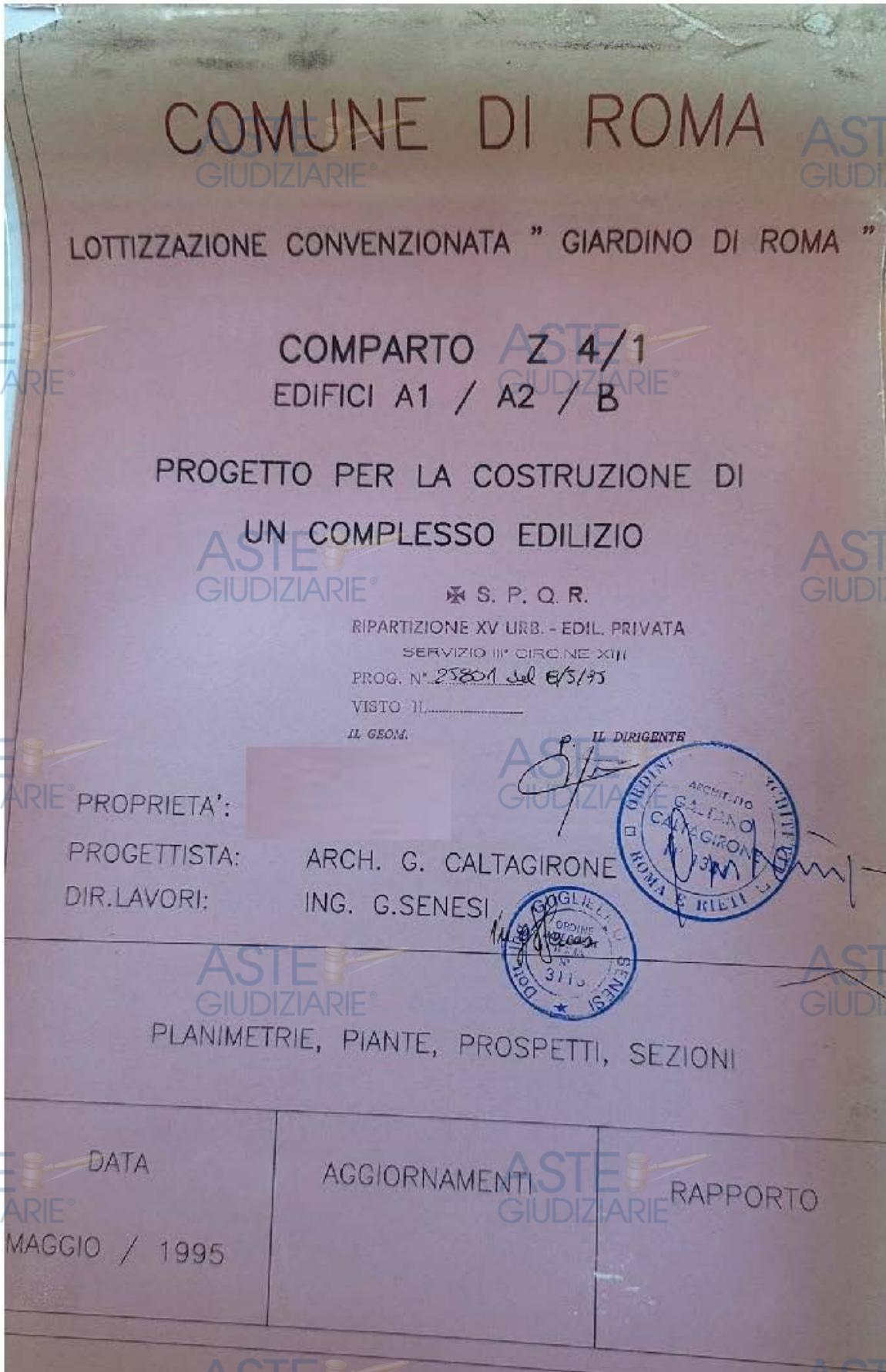
per DIRETTORE VI

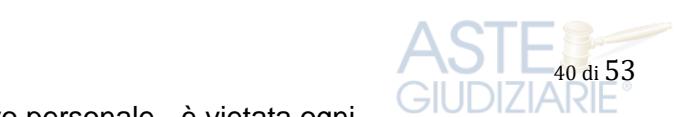
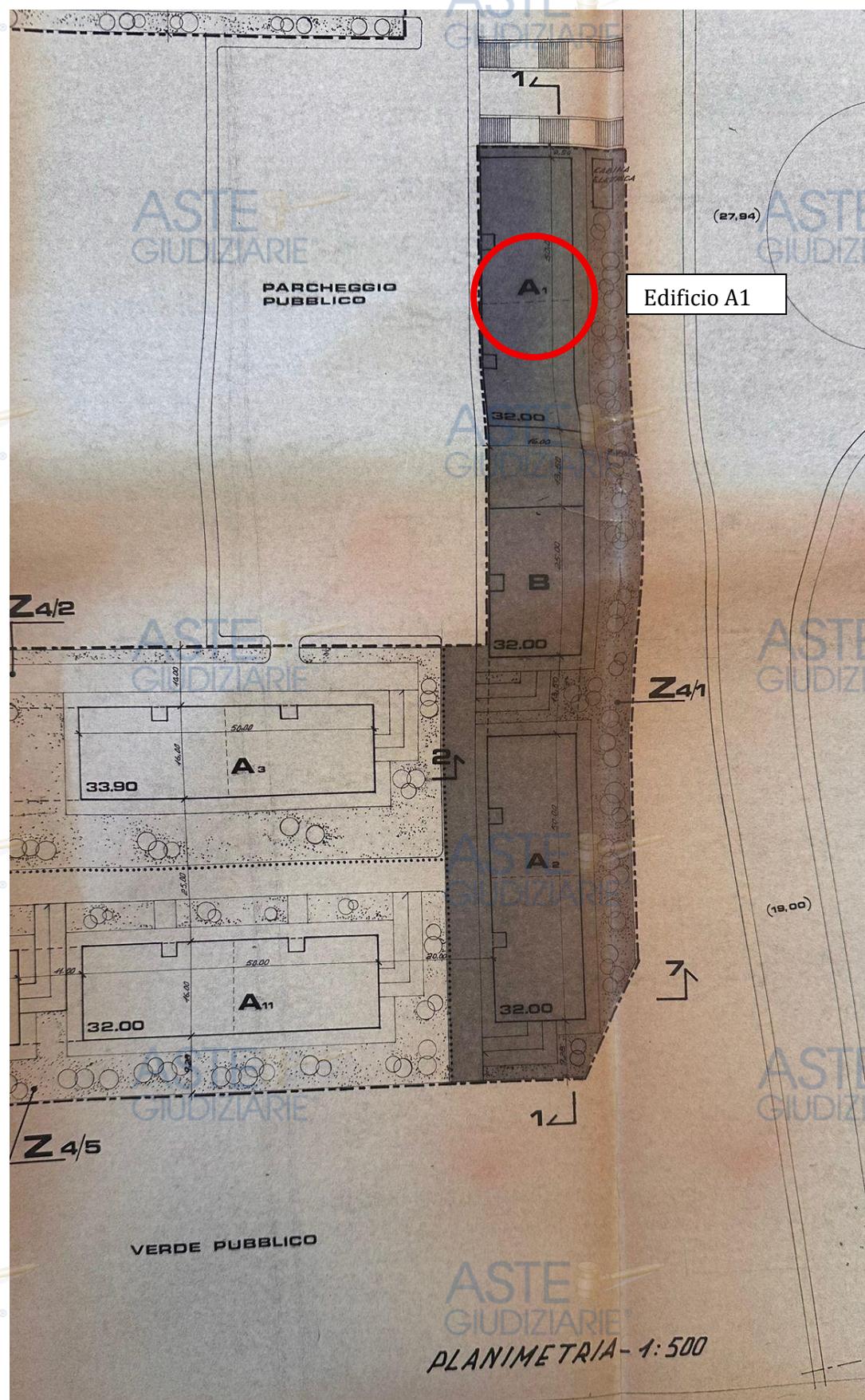
IL CONCESSIONARIO

Roma, il 8 AGO. 1997

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

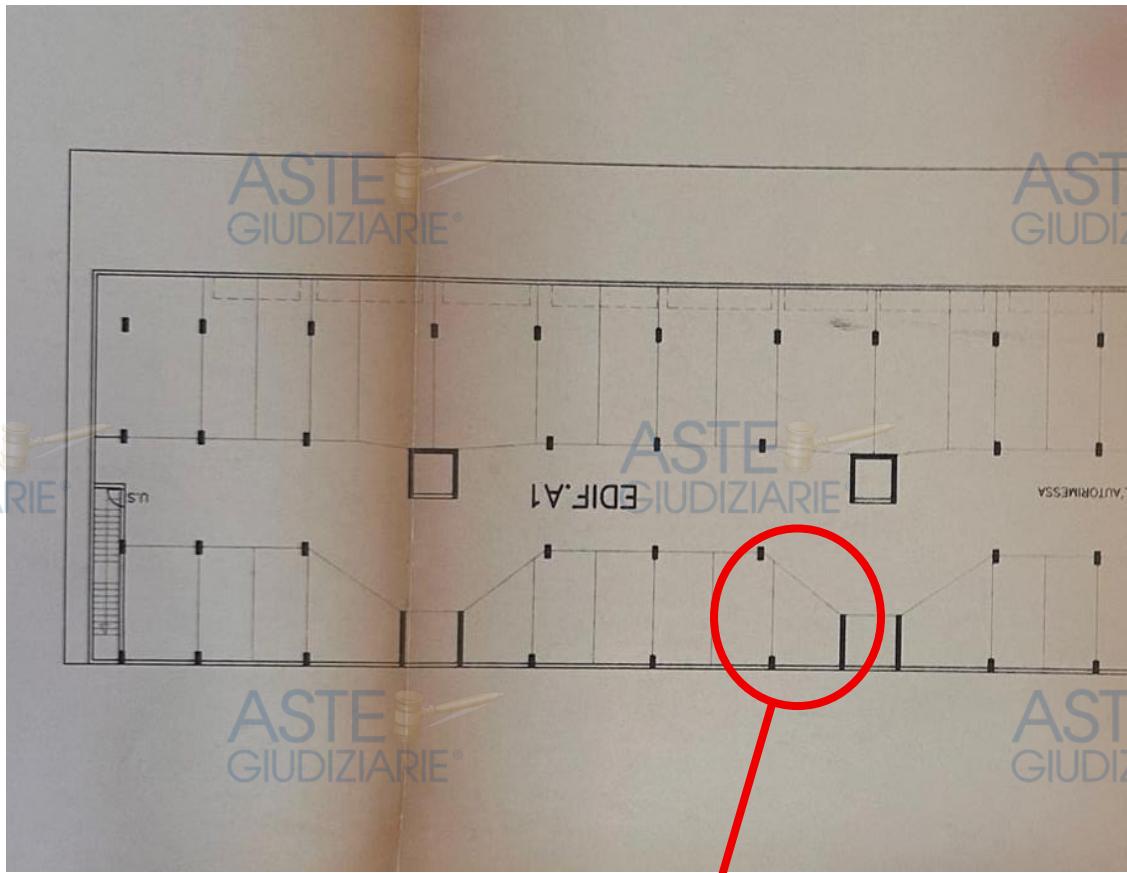
GRAF 3 - Pomezia - Ord. n. 21395 del 17-7-97 (c. 100)





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

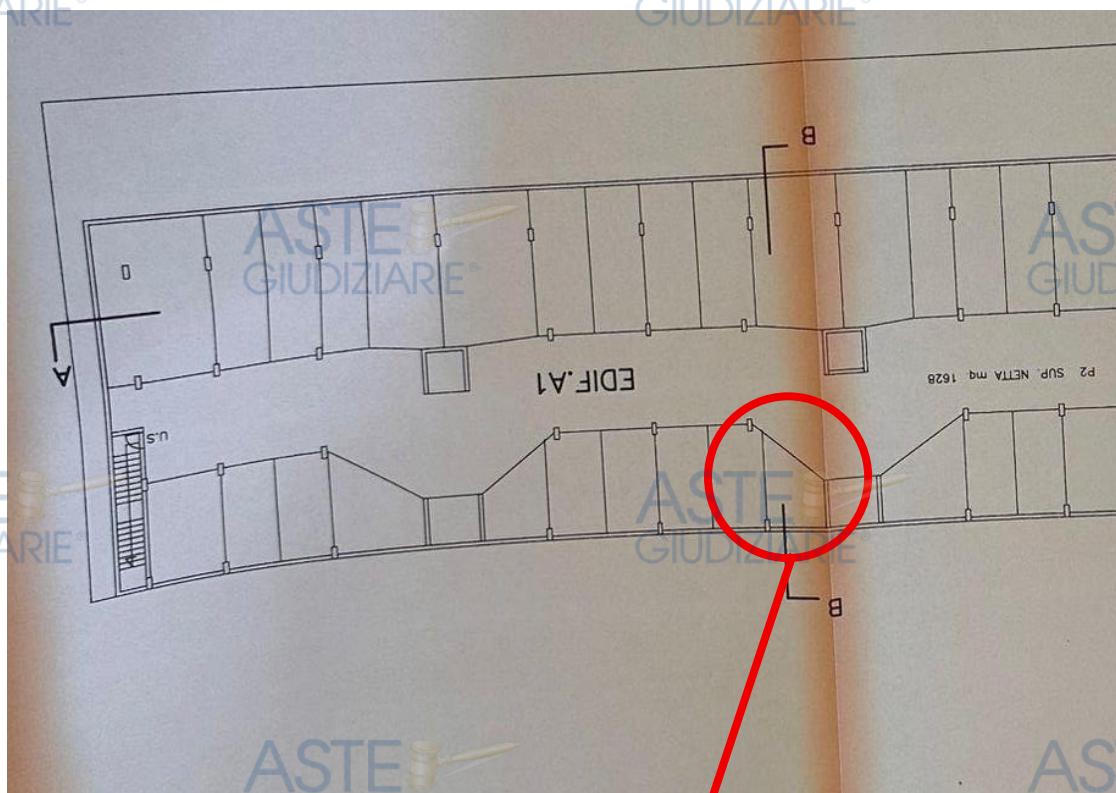
Firmato Da: PIETRO INFANTE Emissario Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 28e6461d3aaef60c8



ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI ROMA

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA " GIARDINO DI ROMA "



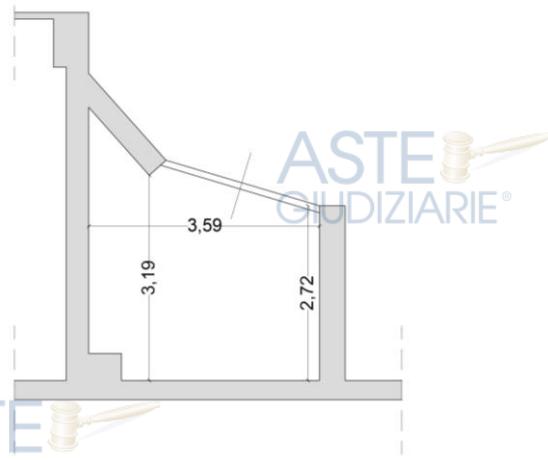
BOX n. 40

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.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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:

- Osservatorio quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
 - Quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 - 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
 $\text{€ } 17.400,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 15.400,00$

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%.

$\text{€ } 15.400,00 - 5\% = \text{€ } 14.630,00$ 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
 $\text{€ 17.400,00} - \text{€ 2.000,00} = \text{€ 15.400,00}$

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%.

$\text{€ 15.400,00} - 5\% = \text{€ 14.630,00}$ 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



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro





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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 Giorio 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.

Esteriormente 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 grandezze. 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

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		



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 grandezze. 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		

