



Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it



- 3) se l'immobile non risulta accatasto, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
- 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- 5) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 7) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
- 8) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che viene consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);





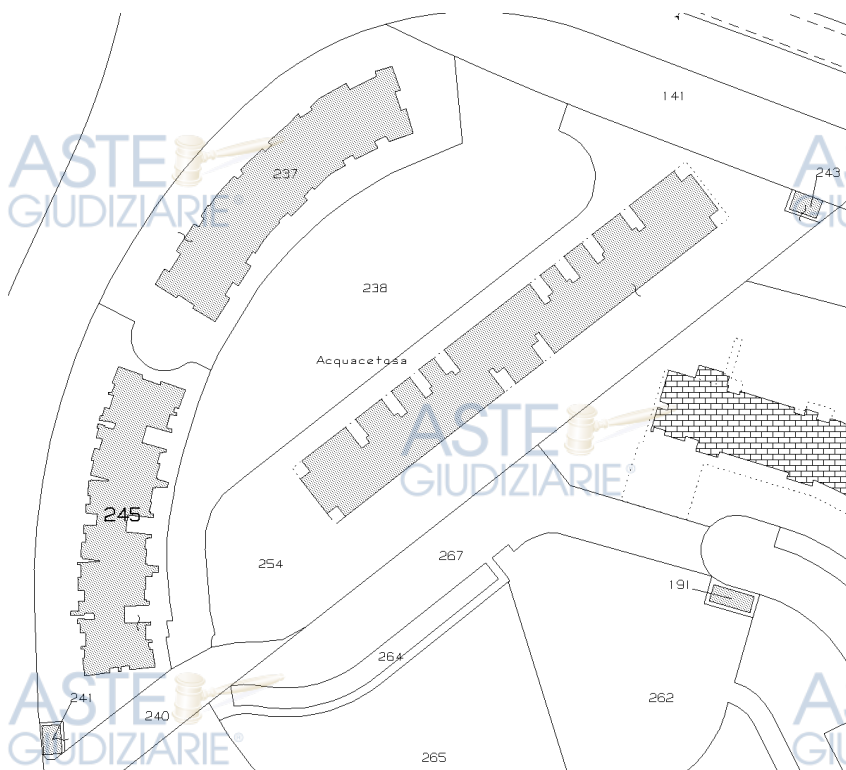
Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

Gli immobili oggetto del pignoramento sono raggruppati in quattro distinti Gruppi, ognuno dei quali facente parte di un distinto fabbricato avente proprie vicende urbanistiche e propria amministrazione condominiale; **la presente relazione tecnica si riferisce al GRUPPO “A” degli immobili pignorati.**

**GRUPPO “A”**

Si tratta di **31 unità immobiliari a destinazione non residenziale** facenti parte di un edificio condominiale ubicato in:

- Comune: Roma Capitale
- Zona urbana: Acqua Acetosa Ostiense – Municipio IX (ex XII)
- Indirizzo: viale Italo Calvino, 49
- Piani: primo e secondo interrato
- Fabbricato: R12A corrispondente alla particella n. 245 del sottostante estratto di mappa catastale – foglio n. 871.



Il fabbricato R12A, realizzato tra gli anni 2011 e 2012 nel comprensorio convenzionato denominato “Acqua Acetosa Ostiense” - comparto “R12” consiste in un edificio pluripiano composto da 92 appartamenti distribuiti su

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

3 scale (A-B-C) e n. 5 piani fuori terra, 74 box auto e 4 posti moto oltre 46 locali cantine;  
i locali non residenziali (posti auto, posti moto e cantine) sono distribuiti su 2 livelli interrati, accessibili dai tre vani scala oltre che da una rampa carrabile circolare che serve anche i corrispondenti piani interrati dell'edificio adiacente R12B.

Le unità immobiliari pignorate ubicate al piano S1 dell'edificio R12A sono evidenziate nella sottostante planimetria d'insieme.

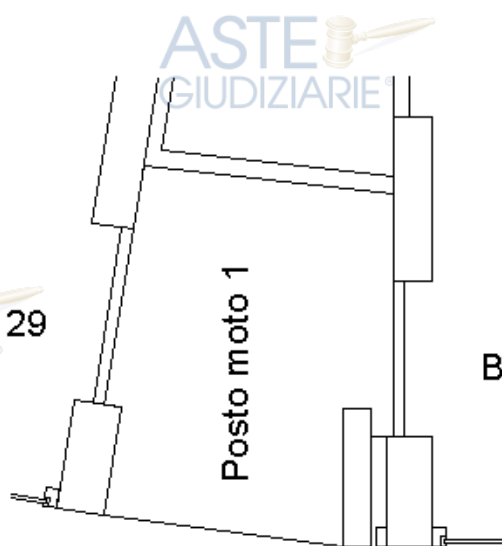


Le unità immobiliari pignorate, ordinate con riferimento al numero d'ordine che compare nel verbale di pignoramento (v. all. [1]) sono censite, ubicate e descritte nelle **schede** seguenti.

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.1 – posto moto n. 1 al piano 1° interrato**

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 245 - sub 223 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S1 – int.  
M1 ed. A - cat. C/6 – cl. 13 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 5 mq – r.c. 23,50;



confinante con box n. 28 e box n. 29, spazio di manovra e muratura delimitante una zona di intercapedine interclusa;

di forma sostanzialmente trapezoidale in pianta, altezza utile 2,95 m., superiormente delimitato da rete metallica a grigliata e quindi esposto alle acque pluvie;

carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):  
tabella A1 – 0,212 mm. / tabella A4 – 5,324 mm. / tabella C – 2,101 mm.;

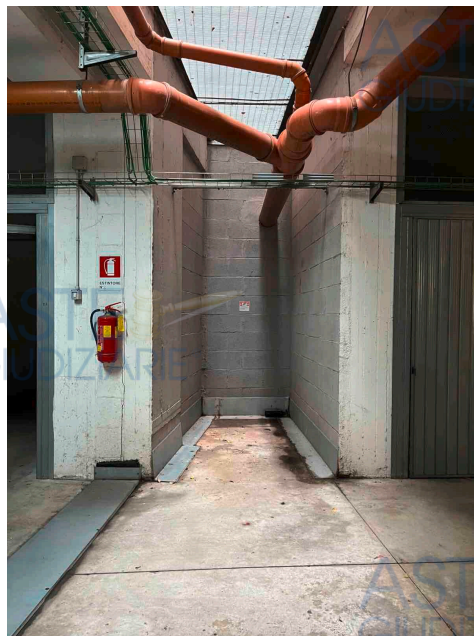
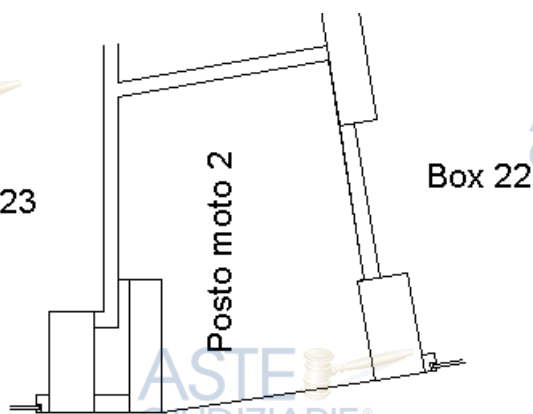
carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):  
tabella A – 0,056 mm.;

superficie commerciale di **4,72 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;  
libero da cose al momento del sopralluogo.

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.2 – posto moto n. 2 al piano 1° interrato**

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 245 - sub 224 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S1 – int.  
M2 ed. A - cat. C/6 – cl. 13 – cons. 4 mq – superf. cat. totale 4 mq – r.c. 18,80;



confinante con box n. 22 e box n. 23, spazio di manovra e muratura delimitante una zona di intercapedine interclusa;

di forma sostanzialmente trapezoidale in pianta, altezza 2,95 m. ridotta a m. 2,65 utili a causa della presenza di tubazioni della rete aerea di scarico condominiale, superiormente delimitato da rete metallica grigliata e quindi esposto alle acque piovane;

carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):

tabella A1 – 0,212 mm. / tabella A4 – 5,324 mm. / tabella C – 2,101 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,056 mm.;

superficie commerciale di **4,34 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

libero da cose al momento del sopralluogo.

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.4 – cantina n. 10 al piano 1° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 186 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S1 – int.  
10 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 4 mq – r.c. 16,42;



confinante con cantina n. 11, corridoio cantine, intercapedine controterra e box auto n. 6;  
di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 3,55 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):  
tabella A1 – 0,159 mm. / tabella A3 – 30,095 mm. / tabella A4 – 4,006 mm. / tabella C – 1,581 mm.;  
carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):  
tabella A – 0,042 mm.;  
superficie commerciale di **3,36 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;  
al momento del sopralluogo era presente una scatola contenente materiale vario privo di valore.

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.5 – cantina n. 11 al piano 1° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 187 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S1 – int.  
11 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 4 mq – r.c. 16,42;



confinante con cantine n. 10 e n. 12, corridoio cantine e box auto n. 6;

di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 3,55 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):

tabella A1 – 0,159 mm. / tabella A3 – 30,095 mm. / tabella A4 – 4,006 mm. / tabella C – 1,581 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,042 mm.;

superficie commerciale di **3,36 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

al momento del sopralluogo era libera da cose.

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.6 – cantina n. 14 al piano 1° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 190 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S1 – int.  
14 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 4 mq – r.c. 16,42;



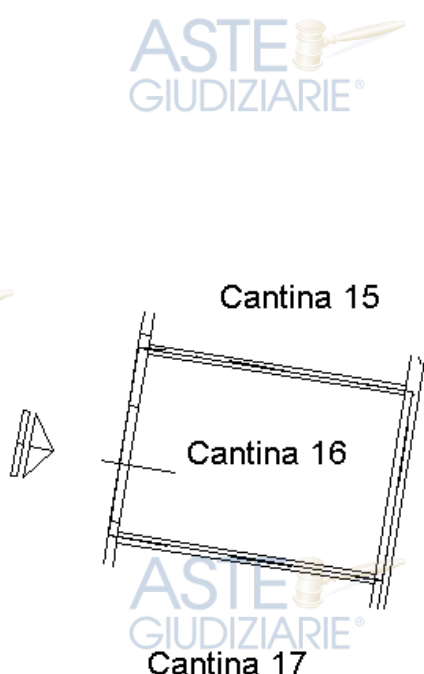
confinante con cantina n. 13, corridoio cantine, corsello di manovra autorimessa e box auto n. 6;  
di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 3,55 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):  
tabella A1 – 0,159 mm. / tabella A3 – 30,095 mm. / tabella A4 – 4,006 mm. / tabella C – 1,581 mm.;  
carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):  
tabella A – 0,042 mm.;  
superficie commerciale di **3,36 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;  
al momento del sopralluogo era libera da cose.

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a755dddab1a0be3a6ffa562d1278e73

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.7 – cantina n. 16 al piano 1° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 192 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S1 – int.  
16 ed. A scala C - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 3 mq – r.c. 16,42;



Box 4

confinante con cantine n. 15 e n. 17, corridoio cantine e box auto n. 4;

di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 2,55 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):

tabella A1 – 0,159 mm. / tabella A3 – 30,095 mm. / tabella A4 – 4,006 mm. / tabella C – 1,581 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,042 mm.;

superficie commerciale di **3,05 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

al momento del sopralluogo era libera da cose.



Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.10 – cantina n. 22 al piano 1° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 198 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S1 – int.  
22 ed. A scala C - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 4 mq – superf. cat. totale 5 mq – r.c. 21,90;



confinante con cantine n. 21 e 23, corridoio cantine, box auto n. 3 e box auto n. 2;

di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 2,60 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):

tabella A1 – 0,212 mm. / tabella A3 – 39,983 mm. / tabella A4 – 5,322 mm. / tabella C – 2,101 mm.;

superficie commerciale di **4,62 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,055 mm.;

all'interno è presente l'ingombro di parte di un pilastro in cemento armato;

al momento del sopralluogo era libera da cose.

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.11 – cantina n. 23 al piano 1° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 199 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S1 – int.  
23 ed. A scala C - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 4 mq – superf. cat. totale 5 mq – r.c. 21,90;



confinante con cantine n. 22 e 24, corridoio cantine e box auto n. 2;

di forma sostanzialmente trapezoidale in pianta, altezza 2,60 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;

carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):

tabella A1 – 0,212 mm. / tabella A3 – 39,983 mm. / tabella A4 – 5,322 mm. / tabella C – 2,101 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,055 mm.;

superficie commerciale di **4,37 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

all'interno è presente l'ingombro di parte di un pilastro in cemento armato;

al momento del sopralluogo era libera da cose.





Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.18 – cantina n. 9 al piano 1° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 185 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S1 – int.  
9 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 5 mq – r.c. 27,37;



confinante con cantina n. 8, corridoio cantine, box auto n. 13 e box auto n. 14;  
di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 4,55 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):  
tabella A1 – 0,264 mm. / tabella A3 – 49,871 mm. / tabella A4 – 6,638 mm. / tabella C – 2,621 mm.;  
carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):  
tabella A – 0,069 mm.;  
superficie commerciale di **5,25 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;  
rispetto alla planimetria catastale esiste una lieve difformità, dal momento che la parte entrando a destra è priva di  
discontinuità;  
al momento del sopralluogo era libera da cose.

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA Serial#: 4a7555dddab1a0be3a6ffa562d1278e73

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it



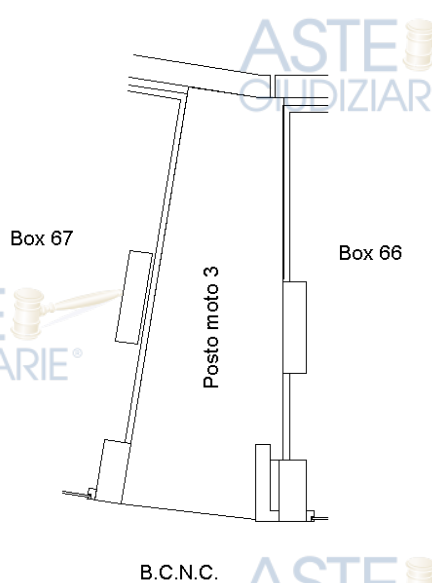
Le unità immobiliari pignorate ubicate al piano S2 dell'edificio R12A sono evidenziate nella sottostante planimetria d'insieme.



Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.19 – posto moto n. 3 al piano 2° interrato**

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 245 - sub 225 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int.  
M3 ed. A - cat. C/6 – cl. 13 – cons. 8 mq – superf. cat. totale 9 mq – r.c. 37,60;



confinante con box auto n. 66 e box auto n. 67, corsello di manovra e muratura delimitante una zona di intercapedine interclusa;

di forma sostanzialmente trapezoidale in pianta, altezza utile 2,60 m. circa nella porzione di ingresso e di 7,00 m. circa nella porzione più stretta, che risulta superiormente delimitata da rete metallica grigliata e quindi esposta alle

acque pluvie; queste sono raccolte da una caditoia grigliata e convogliate nella rete fognaria interclusa condominiale;

carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):

tabella A1 – 0,212 mm. / tabella A4 – 4,465 mm. / tabella C – 2,703 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,056 mm.;

superficie commerciale di **8,36 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

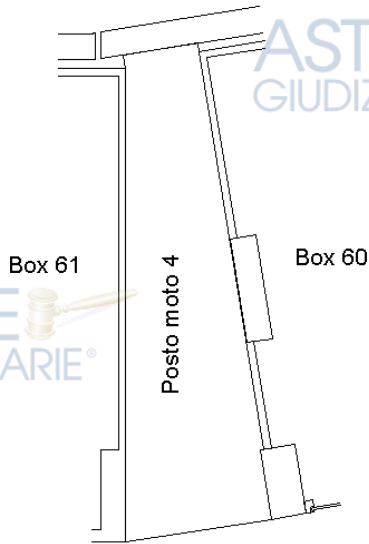
all'ingresso è presente l'ingombro di parte di un pilastro in cemento armato;

al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era occupata da motocicletta targa \*\*\*\*\* non nota al debitore  
esecutato.

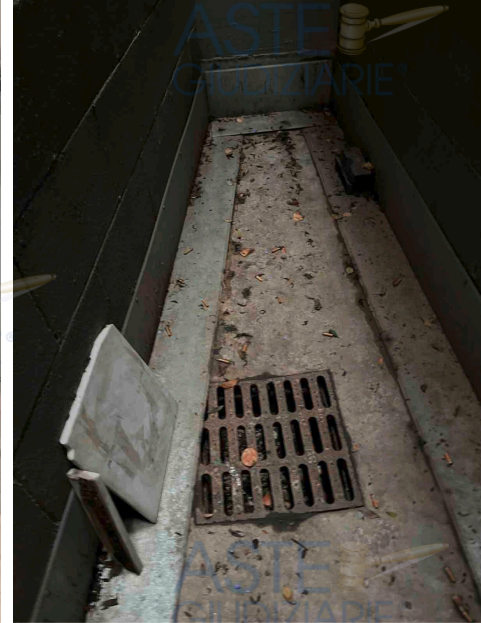
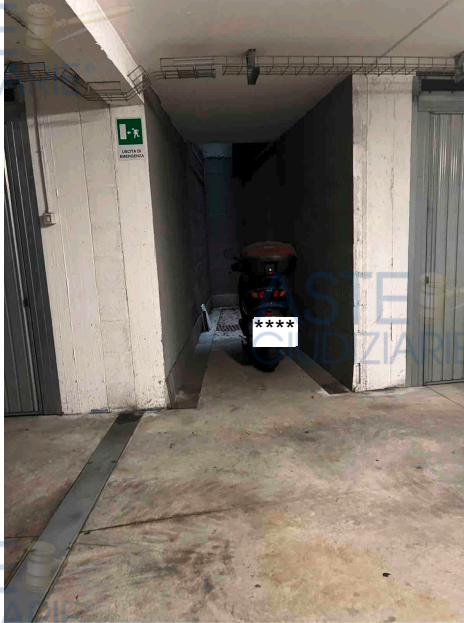
Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.20 – posto moto n. 4 al piano 2° interrato**

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 245 - sub 226 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int.  
M4 ed. A - cat. C/6 – cl. 13 – cons. 7 mq – superf. cat. totale 7 mq – r.c. 32,90;



B.C.N.C.



confinante con box auto n. 60 e box auto n. 61, corsello di manovra e muratura delimitante una zona di intercapedine interclusa;

di forma sostanzialmente trapezoidale in pianta, altezza utile 2,60 m. circa nella porzione di ingresso e di 7,00 m. circa nella porzione più stretta, che risulta superiormente delimitata da rete metallica grigliata e quindi esposta alle acque pluvie; queste sono raccolte da una caditoia grigliata e convogliate nella rete fognaria interrata condominiale;

carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):

tabella A1 – 0,212 mm. / tabella A4 – 4,465 mm. / tabella C – 2,703 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,056 mm.;

superficie commerciale di **7,19 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era occupata da motocicletta \*\*\*\*\* non nota al debitore  
esecutato.

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4a7555dddab1a0be3355ffrac211238e73

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.25 – cantina n. 27 al piano 2° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 203 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int.  
27 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 8 mq – r.c. 32,85;



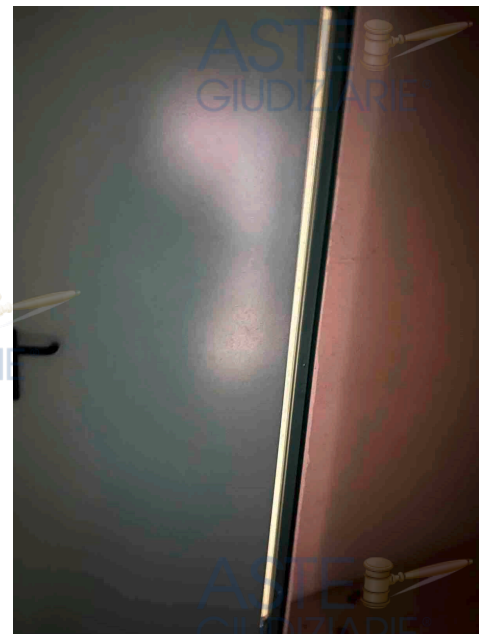
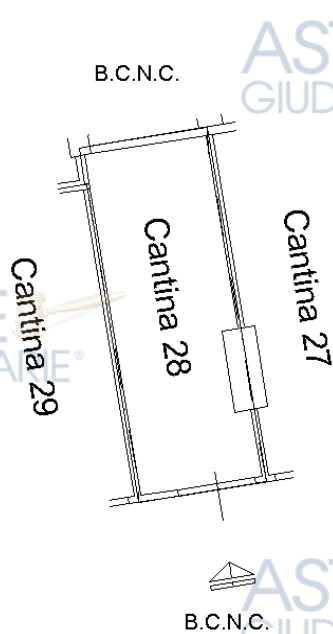
confinante con cantina n. 28, corridoio cantine, intercapedine controterra e vano scala A;  
di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 2,60 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):  
tabella A1 – 0,316 mm. / tabella A3 – 54,023 mm. / tabella A4 – 6,673 mm. / tabella C – 4,039 mm.;  
carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):  
tabella A – 0,083 mm.;  
superficie commerciale di **6,94 mq.** circa di poco inferiore alla superficie catastale totale;  
all'interno sono presenti gli ingombri di due porzioni di pilastri in cemento armato;  
al momento del sopralluogo era libera da cose.

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a7555dddab1a0be3a6ffa562d1278e73

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.26 – cantina n. 28 al piano 2° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 204 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int.  
28 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 7 mq – r.c. 32,85;



confinante con cantina n. 29 e cantina 27, corridoio cantine, box auto n. 48 e vano scala A;  
di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 2,60 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):  
tabella A1 – 0,316 mm. / tabella A3 – 54,023 mm. / tabella A4 – 6,673 mm. / tabella C – 4,039 mm.;  
carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):  
tabella A – 0,083 mm.;  
superficie commerciale di **6,09 mq.** circa di poco inferiore alla superficie catastale totale;  
all'interno è presente l'ingombro di una porzione di pilastro in cemento armato;  
al momento del sopralluogo era libera da cose.

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a755d5ddab1a0be3a6ffa562d1278e73

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.27 – cantina n. 29 al piano 2° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 205 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int.  
29 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 6 mq – r.c. 27,37;

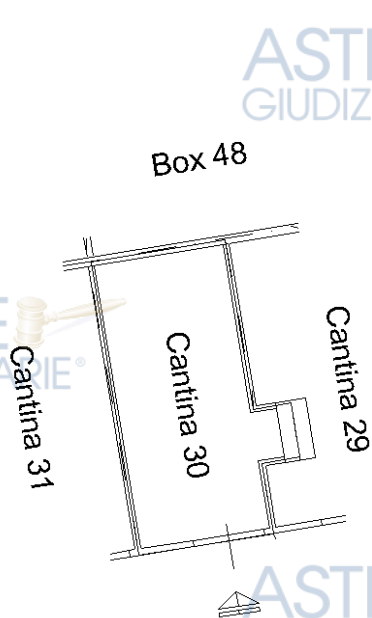


confinante con cantina n. 28 e cantina n. 30, corridoio cantine, box auto n. 48;  
di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 2,60 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):  
tabella A1 – 0,264 mm. / tabella A3 – 45,083 mm. / tabella A4 – 5,569 mm. / tabella C – 3,370 mm.;  
carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):  
tabella A – 0,069 mm.;  
superficie commerciale di **6,20 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;  
all'interno è presente l'ingombro di un pilastro in cemento armato;  
al momento del sopralluogo era libera da cose.

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.28 – cantina n. 30 al piano 2° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 206 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int.  
30 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 7 mq – r.c. 32,85;



confinante con cantina n. 29 e cantina n. 31, corridoio cantine, box auto n. 48;  
di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 2,60 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):  
tabella A1 – 0,316 mm. / tabella A3 – 54,023 mm. / tabella A4 – 6,673 mm. / tabella C – 4,039 mm.;  
carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):  
tabella A – 0,083 mm.;  
superficie commerciale di **7,10 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;  
all'interno è presente una nicchia corrispondente alla risega dell'attigua cantina n. 29;  
al momento del sopralluogo era libera da cose.

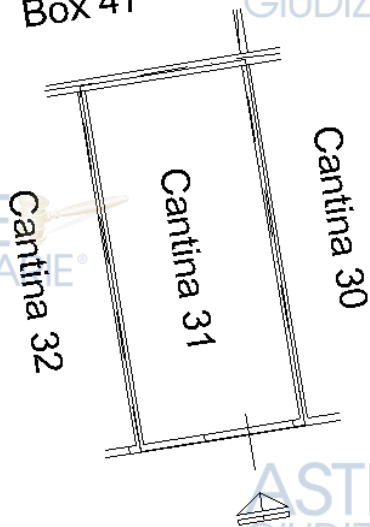
Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a7555dddab1a0be3a6fffa562d118e73

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.29 – cantina n. 31 al piano 2° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 207 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int.  
31 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 7 mq – r.c. 32,85;

Box 47



confinante con cantina n. 30 e cantina n. 32, corridoio cantine, box auto n. 47;

di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 2,60 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):

tabella A1 – 0,316 mm. / tabella A3 – 54,023 mm. / tabella A4 – 6,673 mm. / tabella C – 4,039 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,083 mm.;

superficie commerciale di **7,02 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

al momento del sopralluogo era libera da cose.

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a7555dddab1a0be3a6ffa562d1278e73

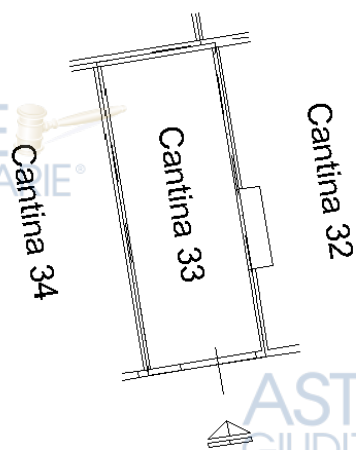


Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.31 – cantina n. 33 al piano 2° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 209 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int.  
33 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 6 mq – r.c. 27,37;

Box 46



confinante con cantina n. 32 e cantina n. 34, corridoio cantine, box auto n. 46;

di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 2,60 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;

carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):

tabella A1 – 0,264 mm. / tabella A3 – 45,083 mm. / tabella A4 – 5,569 mm. / tabella C – 3,370 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,069 mm.;

superficie commerciale di **5,85 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

al momento del sopralluogo era libera da cose.

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a7555dddab1a0be3a6ffa562d1278e73



Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.33 – cantina n. 35 al piano 2° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 211 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int.  
35 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 4 mq – superf. cat. totale 5 mq – r.c. 21,90;



confinante con cantina n. 34, corridoio cantine, box auto n. 45 e box auto n. 46;  
di forma sostanzialmente trapezoidale in pianta, altezza 2,60 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
all'interno è presente l'ingombro di un pilastro in cemento armato;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):  
tabella A1 – 0,212 mm. / tabella A3 – 36,143 mm. / tabella A4 – 4,465 mm. / tabella C – 2,702 mm.;  
carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):  
tabella A – 0,055 mm.;  
superficie commerciale di **5,14 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;  
al momento del sopralluogo era libera da cose.

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a7555dddab1a0be3a6ffa562d1278e73

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.34 – cantina n. 37 al piano 2° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 213 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int.  
37 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 8 mq – r.c. 32,85;



confinante con cantina n. 36, cantina n. 38, corridoio cantine e vano scale B;  
di forma sostanzialmente trapezoidale in pianta, altezza 2,60 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
all'interno è presente l'ingombro di un pilastro in cemento armato;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):  
tabella A1 – 0,316 mm. / tabella A3 – 54,023 mm. / tabella A4 – 6,673 mm. / tabella C – 4,039 mm.;  
carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):  
tabella A – 0,083 mm.;  
superficie commerciale di **7,30 mq.** circa lievemente inferiore alla superficie catastale totale;  
al momento del sopralluogo era libera da cose.



Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.36 – cantina n. 39 al piano 2° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 215 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int.  
39 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 7 mq – r.c. 32,85;



confinante con cantina n. 38, cantina n. 40, corridoio cantine e box auto n. 43;  
di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 2,60 m. circa, dotata di porta metallica con serrature;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):  
tabella A1 – 0,316 mm. / tabella A3 – 54,023 mm. / tabella A4 – 6,673 mm. / tabella C – 4,039 mm.;  
carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):  
tabella A – 0,083 mm.;  
superficie commerciale di **7,48 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;  
al momento del sopralluogo era libera da cose.

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a7555dddab1a0be3a6ffaf2a1278e73

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.37 – cantina n. 40 al piano 2° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 216 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int.  
40 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 8 mq – r.c. 32,85;



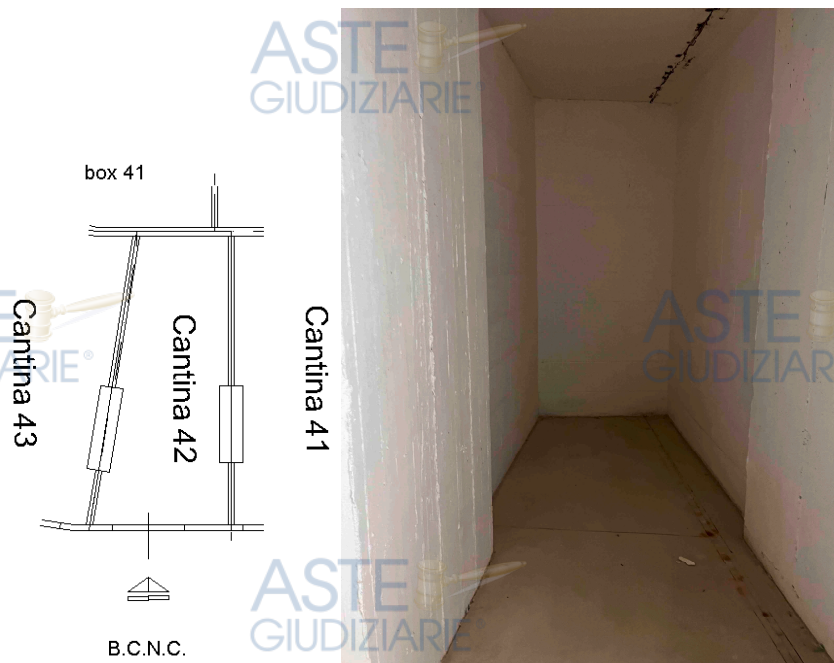
confinante con cantina n. 39, cantina n. 41, corridoio cantine e box auto n. 42;  
di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 2,60 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
in occasione del sopralluogo in data 17/11/2023 non fu possibile accedere alla cantina per assenza di chiavi;  
l'accesso è stato consentito successivamente in data 06/09/2023;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):  
tabella A1 – 0,316 mm. / tabella A3 – 54,023 mm. / tabella A4 – 6,673 mm. / tabella C – 4,039 mm.;  
carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):  
tabella A – 0,083 mm.;  
superficie commerciale di **7,48 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;  
al momento del sopralluogo era libera da cose.

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a755dddb1a0be3a6ffa562d1278e73

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.38 – cantina n. 42 al piano 2° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 218 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int.  
42 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 6 mq – r.c. 27,37;



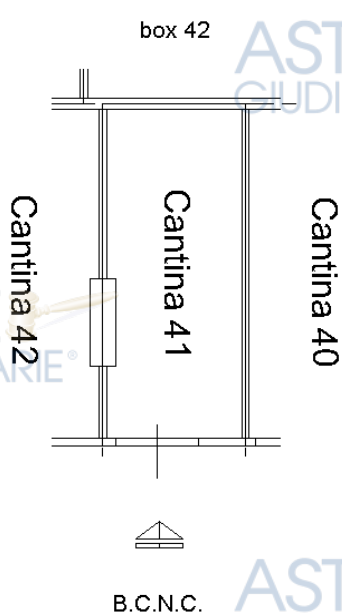
confinante con cantina n. 41, cantina n. 43, corridoio cantine e box auto n. 41;  
di forma sostanzialmente trapezoidale in pianta, altezza 2,60 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
all'interno sono presenti gli ingombri di due pilastri in cemento armato;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):  
tabella A1 – 0,264 mm. / tabella A3 – 45,083 mm. / tabella A4 – 5,569 mm. / tabella C – 3,370 mm.;  
carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):  
tabella A – 0,069 mm.;  
superficie commerciale di **6,36 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;  
al momento del sopralluogo era libera da cose.

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a755dddb1a0be3a6ffa62d1278e73

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.39 – cantina n. 41 al piano 2° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 217 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int.  
41 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 6 mq – r.c. 32,85;



confinante con cantina n. 40, cantina n. 42, corridoio cantine e box auto n. 42;  
di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 2,60 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
all'interno è presente l'ingombro di un pilastro in cemento armato;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):  
tabella A1 – 0,316 mm. / tabella A3 – 54,023 mm. / tabella A4 – 6,673 mm. / tabella C – 4,039 mm.;  
carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):  
tabella A – 0,083 mm.;  
superficie commerciale di **7,11 mq.** circa lievemente superiore alla superficie catastale totale;  
al momento del sopralluogo era libera da cose.

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a7555dddab1a0be3a6ffa562d1278e73

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.40 – cantina n. 43 al piano 2° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 219 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int.  
43 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 6 mq – r.c. 27,37;



confinante con cantina n. 42, cantina n. 44, corridoio cantine e box auto n. 41;  
di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 2,60 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
all'interno è presente l'ingombro di un pilastro in cemento armato;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):  
tabella A1 – 0,264 mm. / tabella A3 – 45,083 mm. / tabella A4 – 5,569 mm. / tabella C – 3,370 mm.;  
carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):  
tabella A – 0,069 mm.;  
superficie commerciale di **6,23 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;  
al momento del sopralluogo era parzialmente occupata da pochi materiali vari, facilmente rimuovibili.

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Scheda n.41 – cantina n. 44 al piano 2° interrato**

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 220 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int.  
44 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 6 mq – r.c. 27,37;



confinante con cantina n. 43, corridoio cantine, box auto n. 40 e box auto 41, intercapedine controterra;  
di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 2,60 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;  
in occasione del sopralluogo in data 17/11/2023 non fu possibile accedere alla cantina per assenza di chiavi;  
l'accesso è stato consentito successivamente in data 06/09/2023;  
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. A/2):  
tabella A1 – 0,264 mm. / tabella A3 – 45,083 mm. / tabella A4 – 5,569 mm. / tabella C – 3,370 mm.;  
carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):  
tabella A – 0,069 mm.;  
superficie commerciale di **5,71 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;  
al momento del sopralluogo era libera da cose.

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it



La visione dell'immobile sia dall'esterno sia dall'interno (v. verbali di sopralluogo del 17/11/2022 in all. [2] e del 06/09/2023 in all. [3]) ha consentito di accertare i seguenti elementi descrittivi:

- il normale stato manutentivo del corpo di fabbrica costituente il fabbricato condominiale di appartenenza, con particolare riguardo alle parti comuni di prospetto (v. foto 1 e 2), dei corselli di manovra dell'autorimessa (v. foto 3 e 4) e dei corridoi di accesso alle cantine (v. foto 5) aventi in alcuni casi anche funzione di intercapedine controterra (v. foto 6, 7 e 8);

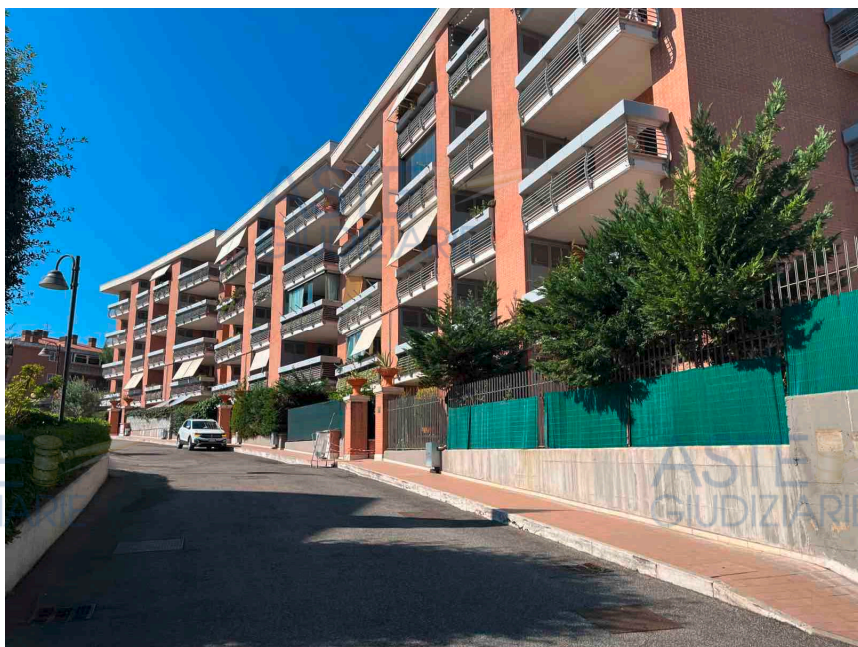


Foto 1 – prospetto longitudinale edificio R12A

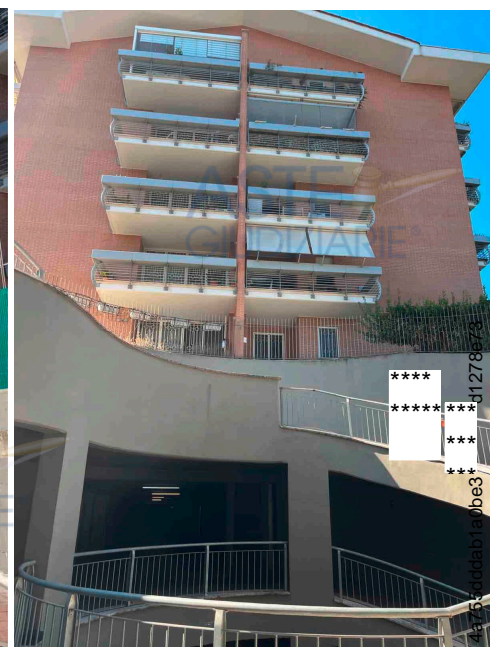


Foto 2 – testata edificio R12A





Foto 3 – corsello autorimessa pS1 edificio R12A



Foto 4 – corsello autorimessa pS2 edificio R12A



Foto 5 - corridoio cantine da n.10 a n.14 p.S1

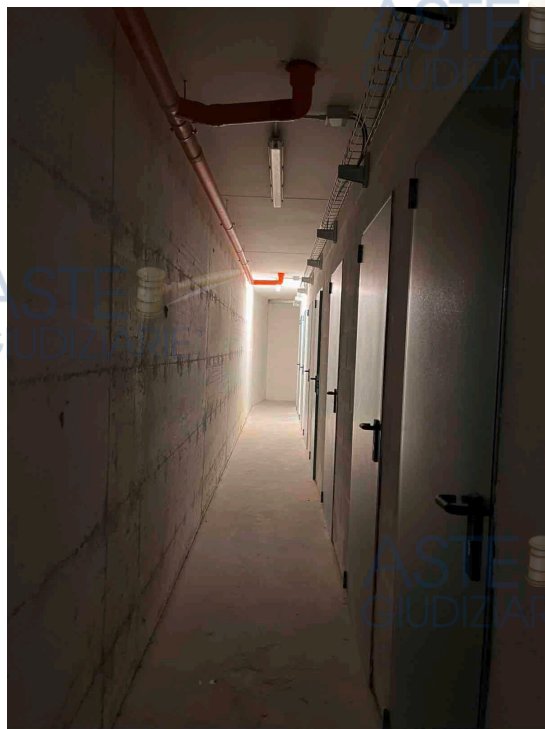


Foto 6 - corridoio controterra cantine da n.27 a n. 35 p.S2







Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
 Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
 Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

### ARTICOLO 21

Poichè il fabbricato R12A fa parte del comprensorio "ACQUA ACETOSA OSTIENSE", per la cui urbanizzazione sono state stipulate con il Comune di Roma le Convenzioni urbanistiche a rogito Notaio Maurizio Misurale in data 20/10/1993 repertorio n.102048/25426, e a rogito Notaio A. Politi di Roma in data 25 ottobre 2007 repertorio 24776/50112, partecipa, con gli altri fabbricati, realizzati, in corso di realizzazione e da realizzare nel comprensorio indicato, alle spese per la gestione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione previste nelle Convenzioni sopra citate, anche mediante la costituzione di un supercondominio; le spese per la gestione e manutenzione di dette opere saranno ripartite dalla \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
 e comunicate agli amministratori dei singoli condomini in base ai millesimi di partecipazione dei fabbricati secondo la seguente tabella:  
 ovviamente tutte le spese per il completamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione restano ad esclusivo carico della società venditrice;

COMPARTO	MC	MILLESIMI
- Fabb. R4	52.559,00	251,34
- Fabb. R5	20.508,00	98,07
- Fabb. R7	12.379,00	59,20
- Fabb. R8	945,00	4,52
- Fabb. R9	2.757,00	13,18
- Fabb. R10	41.092,00	196,51
- Fabb. R11	2.757,00	13,18
- Fabb. R12/A	15.629,00	74,74
- Fabb. R12/B	15.563,00	74,42
- Fabb. R12/C	26.923,00	128,75
- Fabb. R13	18.000,00	86,08
<b>TOTALE</b>	<b>209.112,00</b>	<b>1.000,00</b>





Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Elenco delle trascrizioni gravanti sugli immobili:**

atto di compravendita terreni

per notaio Alberto Politi del 27/07/1994 contrc\*\*\*\*\* - a favore di\*\*\*\*\*

trascritto in data 02/08/1994 (v. all. [A/6/a])

al numero particolare: 30039 – generale 52880

copia integrale dell'atto è stata acquisita presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma

atto di fusione

per notaio Alberto Politi del 17/12/2007 contro \*\*\*\*\* + altri – a favore di \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

trascritto in data 31/12/2007 (v. all. [A/6/b])

al numero particolare: 104441 – generale 226273

copia integrale dell'atto è stata acquisita presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma

atto unilaterale d'obbligo edilizio

per notaio Alberto Politi del 14/07/2011 contrc\*\*\*\*\*

– a

favore di Comune di Roma

trascritto in data 18/07/2011 (v. all. [A/6/c])

al numero particolare: 50251 – generale 81541

copia dell'atto è stata acquisita presso l'Archivio Urbanistico di Roma Capitale

atto di trasformazione di società

per notaio Vincenzo Ferrara del 11/11/2020 contro\*\*\*\*\*

favore di \*\*\*\*\*

trascritto in data 13/11/2020 (v. all. [A/6/f])

al numero particolare: 79962 – generale 117201

copia dell'atto è stata acquisita presso lo studio del Notaio rogante

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili:**

trascritto in data: 29/03/2021 (v. all. [1])

su istanza di: avv. \*\*\*\*\*

– a favore di \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

al numero particolare: 26990 – generale 38956

Ad integrazione delle note e degli atti sopra richiamati si è anche acquisita la  
Nota di trascrizione dell'atto di convenzione edilizia attuativa dell'accordo di programma  
per notaio Alberto Politi in data 25/10/2007 – rep. 50112/24776

trascritto in data 16/11/2007 (v. all. [6])

al numero particolare: 90301 – generale 202924

che risulta richiamato nei permessi di costruire rilasciati dal Comune di Roma (v. all. [A/4/a] ed  
[A/4/b]).

Inoltre, dall'esame dell'atto di compravendita 27/07/1994 (v. all. [A/6/a]) ed in particolare della  
pag. 21, sui terreni all'epoca compravenduti agivano alcuni vincoli (v. all. [8]):

1. Il Decreto del Ministro dei beni Culturali e Ambientali del 31/05/1983 (si allega la nota di trascrizione in data 24/11/1983 n. particolare 59181 - le altre trascrizioni sono identiche) impone un **vincolo di tipo archeologico** sulle particelle nn. 13 (parte) – 28 (parte) – 7 del foglio di mappa 871; dalle visure svolte al Catasto terreni (allegate) si è evinto che: la p.lla n. 13 è stata soppressa; la p.lla n. 28 è stata soppressa dando origine alla p.lla n. 79 che ha poi originato le p.lle nn. 246-247-248-249 ed alla p.lla n. 80 che ha poi originato le p.lle nn. 148-149-150; tutte le particelle originate sono esistenti e nessuna coincide con quelle cui appartengono gli immobili pignorati (foglio n. 871 - p.lle nn. 237-238-245- 254);

in conclusione, **tale vincolo archeologico non agisce sulle aree edificate cui appartengono gli immobili pignorati;**

2. Le visure ipotecarie svolte in relazione ad una servitù a favore della RAI-Radiotelevisione Italiana, sia per nominativo (RAI RADIOTELEVISIONE ITALIANA) sia per n. di registro della nota n. 38421/1963 (sia generale sia particolare) non hanno

dato esito (v. all. [8]); **non è quindi ancora noto se le aree di interesse siano gravate o meno da servitù a favore della RAI**, anche se va rilevato il **mancato esercizio di tale servitù sulle aree edificate di interesse da oltre 20 anni**;

3. Quanto ai *vincoli nascenti dalla Legge ed in particolare dal DPR 24/05/1988 n. 236 riguardo alla fonte Acqua Minerale San Paolo* (v. all. [8]) tale DPR riguarda la *qualità delle acque destinate al consumo umano* e, per quanto di interesse, introduce delle *aree di salvaguardia delle risorse idriche* nell'intorno di sorgenti, pozzi e punti di presa; a distanza di alcune centinaia di metri dal complesso residenziale di interesse (v. foto aerea in all. [8]) è presente la fonte denominata San Paolo, attiva dal 1937 per la commercializzazione e da decenni chiusa (sembra per inquinamento della falda); si trattava di una fonte di acqua minerale ed il DPR in questione (v. art. 2) esclude dal proprio *campo di applicazione le acque minerali e termali*; salvo il superiore parere del Custode e del Giudicante, si ritiene quindi che **tale vincolo non sia operante sulle aree edificate di interesse**.

### 3° QUESITO

**“Se l’immobile non risulta accatastato, proceda il CTU all’acatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l’aggiornamento del catasto; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.**

#### Gruppo “A”

Le **31 unità immobiliari non residenziali pignorate**, appartenenti al fabbricato denominato R12A e trattate nella presente relazione peritale, sono stati regolarmente denunciati in Catasto in data 03/02/2012 e le relative rappresentazioni planimetriche recanti la dicitura *“ultima planimetria in atti”* (v. all. [A/3]) sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi ed alla loro

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

destinazione d'uso di box auto, posti moto e cantine.

#### **4° QUESITO**

**“Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.”**

##### **Gruppo “A”**

Gli immobili oggetto di pignoramento, ai sensi del P.R.G. vigente (adottato nel 2003 ed approvato nel 2008), ricadono negli *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita* regolati dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione (v. allegato [5/a]).

Le aree oggi edificate ricadono infatti *“nell'ambito del piano di lottizzazione convenzionato denominato Acqua Acetosa Ostiense (sottozona E1 di P.R.G), giusta convenzione a rogito notaio Maurizio Misurale rep. n. 10248 racc. n. 25426 del 27 ottobre 1993 ...”* come si legge nell'estratto dal verbale della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 23/04/2007 (v. all. [5-b]) relativa all'approvazione di un *“incremento di volumetria residenziale”* riguardante detto piano di lottizzazione, in conformità all'accordo di programma per la localizzazione delle volumetrie, il tutto confluito in una variante al P.R.G.. (v. all. [5-c]).

I permessi di costruire rilasciati per l'edificazione del fabbricato R12A sono basati sull'inquadramento urbanistico sopra sinteticamente illustrato.

#### **5° QUESITO**

**“Indichi il CTU la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n.47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria.”**

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

### Gruppo “A”

Dalla documentazione acquisita si è accertato che la costruzione dell’edificio condominiale di appartenenza, denominato R12A, fu assentita con **Permesso di Costruire n. 617 rilasciato dal Comune di Roma in data 19/10/2011** (v. all. [A/4/a]) come variante essenziale al precedente **P.C. n. 773 del 12/11/2009** (v. all. [A/4/b]) cui fece seguito il **certificato di agibilità rilasciato con D.D. del Dip.to PAU – prot. n. QI/101364/2014 del 02/07/2014** (v. all. [A/4/d]).

Dall’esame del fascicolo del **progetto assentito prot. n. 19963/2011** presso l’archivio del Dip.to PAU del Comune di Roma si è evinta la sostanziale **conformità urbanistica delle unità immobiliari pignorate** (v. all. [A/4/c]).

Non è stato acquisito né redatto l’attestato di prestazione energetica – APE delle unità immobiliari pignorate, dal momento che trattasi di locali non residenziali e non riscaldati.

Altra valutazione amministrativa riguarda la **positiva rispondenza del locale autorimessa** (73 box auto e 4 posti moto distribuiti su 2 livelli interrati) alla normativa di prevenzione incendi, sulla base della seguente documentazione acquisita:

- progetto approvato dai VV.F. prot. n. 64244 del 22/09/2009 e SCIA prot. n. 2019 del 17/01/2013 (non reperiti ma menzionati nella successiva SCIA prot. n. 32569 del 20/05/2019);
- SCIA di prevenzione incendi prot. n. 32569 del 20/05/2019 (v. all. [A/5/a]);
- verbale di visita tecnica dei VV.F. in data 09/12/2020 comunicato con prot. n. 34066 del 17/05/2021 (v. all. [A/5/b]).

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

### **6° QUESITO**

**“Dica il C.T.U. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest’ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento.”**

Gli immobili oggetto del pignoramento, a parere dello scrivente, debbono essere posti in vendita singolarmente, al fine di conseguire il massimo utile per la procedura.

L’accorpamento delle cantine tra loro contigue in singoli lotti di vendita, se pure possibile, rischia infatti di ridurre drasticamente la loro appetibilità commerciale da parte di soggetti potenzialmente interessati ad un unico locale cantina, eventualmente già proprietari di immobili nel complesso residenziale di appartenenza.

### **7° QUESITO**

**“Indichi il CTU se l’immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l’eventuale data di registrazione del contratto, la data scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio o comunicando l’esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.”**

#### **Gruppo “A”**

Al momento del sopralluogo in data 17/11/2022 e di quello successivo in data 06/09/2023 le 31 unità immobiliari pignorate e facenti parte del fabbricato residenziale R12A sono risultate sostanzialmente libere da persone e cose, fatta eccezione per:

- il posto moto n. 3 al piano 2° interrato occupato dalla motocicletta targa \*\*\*\*\* (v. verbale in allegato [2]);
- il posto moto n. 4 al piano 2° interrato occupato dalla motocicletta targa \*\*\*\*\* (v. verbale in allegato [2]).

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

Al debitore esecutato, proprietario dei posti moto, non risulta l'esistenza di alcun titolo legittimante tale occupazione, da ritenersi quindi priva di titolo.

### **8° QUESITO**

**“Indichi il CTU l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.”**

#### **Gruppo “A”**

Non risulta allo scrivente l'esistenza di alcuno dei vincoli menzionati nel presente quesito.

### **9° QUESITO**

**“Determini il CTU il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima usato.”**

#### **Gruppo “A”**

Si ritiene che il valore commerciale delle 31 unità immobiliari pignorate sia da valutarsi utilizzando il metodo c.d. “*sintetico-comparativo*”, che si basa sull'applicazione dei prezzi unitari medi correnti di mercato acquisiti per transazioni immobiliari riguardanti immobili paragonabili a quello oggetto di stima per tipologia, vetustà, stato manutentivo ed ubicazione.

Tale metodo ha la sua massima validità per quelle tipologie di unità immobiliari caratterizzate da elevata numerosità, cosa che determina un elevato numero di transazioni immobiliari in aree territoriali omogenee, sì da potere attribuire affidabilità statistica ai valori medi riscontrati dal mercato.

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

Si tratta del c.d. “*market approach*” richiamato dai principali standards internazionali di estimo immobiliare.

Allo scopo di ottenere un sufficiente numero di dati riferibili a transazioni immobiliari aventi ad oggetto cespiti paragonabili a quelli in esame, lo scrivente ha svolto una indagine di mercato presso alcuni operatori immobiliari della zona urbana in questione (zona urbana dell’Acqua Acetosa Ostiense - v. allegato [7]).

Per quanto concerne i **locali destinati a cantine**, in quanto cespiti immobiliari autonomi e non pertinenziali ad immobili residenziali, questi non sono trasferiti autonomamente nella zona urbana in esame con sufficiente numerosità da determinare un prezzo medio corrente di mercato: occorre basarsi, quindi, sul prezzo unitario medio degli appartamenti trasferiti nella zona e poi determinare il prezzo unitario medio della corrispondente cantina applicando un coefficiente di destinazione riduttivo pari al **25%**.

Alcuni immobili residenziali posti in vendita nella zona urbana di interesse, aventi caratteristiche intrinseche di buona appetibilità commerciale come possono considerarsi gli appartamenti costituenti l’edificio condominiale di appartenenza, oscillano da un valore unitario minimo di 3.500,00 €/mq. ad un valore unitario massimo di 4.790,00 €/mq.; si tratta però, a parere dello scrivente, di richieste fuori mercato, dal momento che il prezzo medio di vendita nella zona di Fonte Ostiense negli ultimi anni risulta prossimo ad € 2.400,00 circa con andamento decrescente. Si ritiene che il prezzo unitario rappresentativo del valore di unità immobiliari residenziali site nel complesso edilizio di appartenenza sia prossimo a circa **2.800,00 €/mq.**

A conferma della validità dei risultati di tale indagine di mercato, si rileva che il prezzo unitario medio per la zona urbana del quartiere Fonte Ostiense, pubblicato dal prezzario della Borsa Immobiliare di Roma (v. all. [7]) è indicato in 2.600,00 €/mq. per abitazioni catalogabili per qualità edilizia in prima fascia, come risulta per le unità immobiliari in esame.

Ad ulteriore conferma della validità dei risultati dell’indagine di mercato svolta, si rileva che il



Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**cantina n. 23 al piano 1° interrato (v. scheda n. 11)**

4,37 mq. x 700,00 €/mq. = € **3.059,00**

**cantina n. 24 al piano 1° interrato (v. scheda n. 12)**

4,34 mq. x 700,00 €/mq. x 0,90 = € **2.734,00**

**cantina n. 9 al piano 1° interrato (v. scheda n. 18)**

5,25 mq. x 700,00 €/mq. = € **3.675,00**

**cantina n. 27 al piano 2° interrato (v. scheda n. 25)**

6,94 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 x 0,90 = € **4.153,00**

**cantina n. 28 al piano 2° interrato (v. scheda n. 26)**

6,09 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 x 0,90 = € **3.645,00**

**cantina n. 29 al piano 2° interrato (v. scheda n. 27)**

6,20 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 x 0,90 = € **3.710,00**

**cantina n. 30 al piano 2° interrato (v. scheda n. 28)**

7,10 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 = € **4.721,00**

**cantina n. 31 al piano 2° interrato (v. scheda n. 29)**

7,02 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 = € **4.668,00**

**cantina n. 32 al piano 2° interrato (v. scheda n. 30)**

7,50 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 x 0,90 = € **4.489,00**

**cantina n. 33 al piano 2° interrato (v. scheda n. 31)**

5,85 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 = € **3.890,00**

**cantina n. 34 al piano 2° interrato (v. scheda n. 32)**

6,44 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 = € **4.282,00**

**cantina n. 35 al piano 2° interrato (v. scheda n. 33)**

5,14 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 x 0,90 = € **3.076,00**

**cantina n. 37 al piano 2° interrato (v. scheda n. 34)**

7,30 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 x 0,90 = € **4.369,00**

**cantina n. 38 al piano 2° interrato (v. scheda n. 35)**

7,92 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 = € **5.266,00**

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

**cantina n. 39 al piano 2° interrato (v. scheda n. 36)**

7,48 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 = € **4.974,00**

**cantina n. 40 al piano 2° interrato (v. scheda n. 37)**

7,48 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 x 0,90 = € **4.477,00**

**cantina n. 42 al piano 2° interrato (v. scheda n. 38)**

6,36 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 x 0,90 = € **3.806,00**

**cantina n. 41 al piano 2° interrato (v. scheda n. 39)**

7,11 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 x 0,90 = € **4.255,00**

**cantina n. 43 al piano 2° interrato (v. scheda n. 40)**

6,23 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 x 0,90 = € **3.728,00**

**cantina n. 44 al piano 2° interrato (v. scheda n. 41)**

5,71 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 = € **3.797,00**

Per quanto concerne il **locale destinato a box auto**, a tale destinazione d'uso corrisponde un prezzo unitario pari al 40% circa del corrispondente prezzo unitario della destinazione residenziale: tale andamento è confermato dai valori medi pubblicati dal prezzario della Borsa Immobiliare di Roma e dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (v. all. [7]).

Si ritiene quindi che il **più probabile valore unitario corrente di mercato del bene immobile periziato destinato a box auto sia pari a circa 2.800,00 €/mq. x 40% = 1.120,00 €/mq.** per i locali ubicati al piano primo interrato, da moltiplicarsi per la superficie commerciale del box auto; nella fattispecie il coefficiente riduttivo di forma (stante la presenza di un pilastro) è sostanzialmente bilanciato dalla notevole altezza interna (4,55 m. circa).

Quindi il **più probabile valore corrente di mercato del box auto pignorato** è il seguente:

**box auto n. 9 al piano 1° interrato (v. scheda n. 17)**

26,29 mq. x 1.120,00 €/mq. = € **29.445,00**

Per quanto concerne i **locali destinati a posti moto** si fa riferimento al valore unitario corrente di mercato precedentemente determinato per il box auto, ridotto del 25% per tenere conto dell'assenza di infissi di chiusura, e quindi il prezzo unitario applicabile è prossimo ad **840,00**



Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

ubicare e censite come segue (per maggiori dettagli consultare le rispettive schede descrittive alle pagine da 6 a 37):

**posto moto n. 1 al piano 1° interrato** (scheda n. 1)

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 245 - sub 223 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S1 – int. M1 ed. A - cat. C/6 – cl. 13 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 5 mq – r.c. 23,50;  
confinante con box n. 28 e box n. 29, spazio di manovra e intercapedine;

**PREZZO BASE: EURO 3.370,00**

**posto moto n. 2 al piano 1° interrato** (scheda n. 2)

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 245 - sub 224 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S1 – int. M2 ed. A - cat. C/6 – cl. 13 – cons. 4 mq – superf. cat. totale 4 mq – r.c. 18,80;  
confinante con box n. 22 e box n. 23, spazio di manovra e intercapedine;

**PREZZO BASE: EURO 3.099,00**

**box auto n. 9 al piano 1° interrato** (v. scheda n. 17)

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 245 - sub 111 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S1 – int. 9 - ed. A - cat. C/6 – cl. 14 – cons. 25 mq – superf. cat. totale 27 mq – r.c. 136,86;  
confinante con box auto n. 8 e n. 10, corsello di manovra e intercapedine;

**PREZZO BASE: EURO 29.445,00**

**posto moto n. 3 al piano 2° interrato** (scheda n. 19)

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 245 - sub 225 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. M3 ed. A - cat. C/6 – cl. 13 – cons. 8 mq – superf. cat. totale 9 mq – r.c. 37,60;  
confinante con box auto n. 66 e box auto n. 67, corsello di manovra e intercapedine;

**PREZZO BASE: EURO 6.170,00**

**posto moto n. 4 al piano 2° interrato** (scheda n. 20)

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 245 - sub 226 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. M4 ed. A - cat. C/6 – cl. 13 – cons. 7 mq – superf. cat. totale 7 mq – r.c. 32,90;  
confinante con box auto n. 60 e box auto n. 61, corsello di manovra e intercapedine;

**PREZZO BASE: EURO 5.307,00**

Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it



**cantina n. 10 al piano 1° interrato** (v. scheda n. 4)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 186 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S1 – int. 10 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 4 mq – r.c. 16,42;  
confinante con cantina n. 11, corridoio cantine, intercapedine e box auto n. 6;

**PREZZO BASE: EURO 2.352,00**



**cantina n. 11 al piano 1° interrato** (v. scheda n. 5)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 187 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S1 – int. 11 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 4 mq – r.c. 16,42;  
confinante con cantine n. 10 e n. 12, corridoio cantine e box auto n. 6;

**PREZZO BASE: EURO 2.352,00**



**cantina n. 14 al piano 1° interrato** (v. scheda n. 6)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 190 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S1 – int. 14 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 4 mq – r.c. 16,42;  
confinante con cantina n. 13, corridoio cantine, corsello di manovra autorimessa e box auto n. 6;

**PREZZO BASE: EURO 2.352,00**



**cantina n. 16 al piano 1° interrato** (v. scheda n. 7)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 192 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S1 – int. 16 ed. A scala C - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 3 mq – r.c. 16,42;  
confinante con cantine n. 15 e n. 17, corridoio cantine e box auto n. 4;

**PREZZO BASE: EURO 2.135,00**



**cantina n. 20 al piano 1° interrato** (v. scheda n. 9)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 196 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S1 – int. 20 ed. A scala C - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 4 mq – superf. cat. totale 5 mq – r.c. 21,90;  
confinante con cantina n. 21, corridoio cantine, locale contatori e box auto n. 3;

**PREZZO BASE: EURO 2.734,00**



Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it



**cantina n. 22 al piano 1° interrato** (v. scheda n. 10)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 198 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S1 – int. 22 ed. A scala C - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 4 mq – superf. cat. totale 5 mq – r.c. 21,90;  
confinante con cantine n. 21 e 23, corridoio cantine, box auto n. 3 e box auto n. 2;

**PREZZO BASE:** **EURO 2.910,00**



**cantina n. 23 al piano 1° interrato** (v. scheda n. 11)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 199 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S1 – int. 23 ed. A scala C - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 4 mq – superf. cat. totale 5 mq – r.c. 21,90;  
confinante con cantine n. 22 e 24, corridoio cantine e box auto n. 2;

**PREZZO BASE:** **EURO 3.059,00**



**cantina n. 24 al piano 1° interrato** (v. scheda n. 12)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 200 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S1 – int. 24 ed. A scala C - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 4 mq – superf. cat. totale 4 mq – r.c. 21,90;  
confinante con cantine n. 23 e 25, corridoio cantine e box auto n. 2;

**PREZZO BASE:** **EURO 2.734,00**



**cantina n. 9 al piano 1° interrato** (v. scheda n. 18)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 185 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S1 – int. 9 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 5 mq – r.c. 27,37;  
confinante con cantina n. 8, corridoio cantine, box auto n. 13 e box auto n. 14;

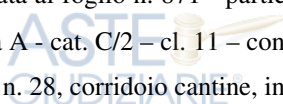
**PREZZO BASE:** **EURO 3.675,00**



**cantina n. 27 al piano 2° interrato** (v. scheda n. 25)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 203 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. 27 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 8 mq – r.c. 32,85;  
confinante con cantina n. 28, corridoio cantine, intercapedine controterra e vano scala A;

**PREZZO BASE:** **EURO 4.153,00**



Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it



**cantina n. 28 al piano 2° interrato** (v. scheda n. 26)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 204 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. 28 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 7 mq – r.c. 32,85;  
confinante con cantina n. 29 e cantina 27, corridoio cantine, box auto n. 48 e vano scala A;

**PREZZO BASE: EURO 3.645,00**



**cantina n. 29 al piano 2° interrato** (v. scheda n. 27)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 205 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. 29 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 6 mq – r.c. 27,37;  
confinante con cantina n. 28 e cantina n. 30, corridoio cantine, box auto n. 48;

**PREZZO BASE: EURO 3.710,00**



**cantina n. 30 al piano 2° interrato** (v. scheda n. 28)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 206 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. 30 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 7 mq – r.c. 32,85;  
confinante con cantina n. 29 e cantina n. 31, corridoio cantine, box auto n. 48;

**PREZZO BASE: EURO 4.721,00**



**cantina n. 31 al piano 2° interrato** (v. scheda n. 29)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 207 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. 31 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 7 mq – r.c. 32,85;  
confinante con cantina n. 30 e cantina n. 32, corridoio cantine, box auto n. 47;

**PREZZO BASE: EURO 4.668,00**



**cantina n. 32 al piano 2° interrato** (v. scheda n. 30)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 208 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. 32 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 7 mq – r.c. 32,85;  
confinante con cantina n. 31 e cantina n. 33, corridoio cantine, box auto n. 47;

**PREZZO BASE: EURO 4.489,00**



Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it



**cantina n. 33 al piano 2° interrato** (v. scheda n. 31)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 209 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. 33 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 6 mq – r.c. 27,37;  
confinante con cantina n. 32 e cantina n. 34, corridoio cantine, box auto n. 46;

**PREZZO BASE: EURO 3.890,00**



**cantina n. 34 al piano 2° interrato** (v. scheda n. 32)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 210 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. 34 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 7 mq – r.c. 32,85;  
confinante con cantina n. 33 e cantina n. 35, corridoio cantine, box auto n. 46;

**PREZZO BASE: EURO 4.282,00**



**cantina n. 35 al piano 2° interrato** (v. scheda n. 33)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 211 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. 35 ed. A scala A - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 4 mq – superf. cat. totale 5 mq – r.c. 21,90;  
confinante con cantina n. 34, corridoio cantine, box auto n. 45 e box auto n. 46;

**PREZZO BASE: EURO 3.076,00**



**cantina n. 37 al piano 2° interrato** (v. scheda n. 34)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 213 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. 37 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 8 mq – r.c. 32,85;  
confinante con cantina n. 36, cantina n. 38, corridoio cantine e vano scale B;

**PREZZO BASE: EURO 4.369,00**



**cantina n. 38 al piano 2° interrato** (v. scheda n. 35)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 214 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. 38 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 7 mq – r.c. 32,85;  
confinante con cantina n. 37, cantina n. 39, corridoio cantine e box auto n. 43;

**PREZZO BASE: EURO 5.266,00**



Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it



**cantina n. 39 al piano 2° interrato** (v. scheda n. 36)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 215 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. 39 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 7 mq – r.c. 32,85;  
confinante con cantina n. 38, cantina n. 40, corridoio cantine e box auto n. 43;

**PREZZO BASE: EURO 4.974,00**



**cantina n. 40 al piano 2° interrato** (v. scheda n. 37)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 216 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. 40 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 8 mq – r.c. 32,85;  
confinante con cantina n. 39, cantina n. 41, corridoio cantine e box auto n. 42;

**PREZZO BASE: EURO 4.477,00**



**cantina n. 42 al piano 2° interrato** (v. scheda n. 38)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 218 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. 42 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 6 mq – r.c. 27,37;  
confinante con cantina n. 41, cantina n. 43, corridoio cantine e box auto n. 41;

**PREZZO BASE: EURO 3.806,00**



**cantina n. 41 al piano 2° interrato** (v. scheda n. 39)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 217 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. 41 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 6 mq – r.c. 32,85;  
confinante con cantina n. 40, cantina n. 42, corridoio cantine e box auto n. 42;

**PREZZO BASE: EURO 4.255,00**



**cantina n. 43 al piano 2° interrato** (v. scheda n. 40)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 219 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano  
S2 – int. 43 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 6 mq – r.c. 27,37;  
confinante con cantina n. 42, cantina n. 44, corridoio cantine e box auto n. 41;

**PREZZO BASE: EURO 3.728,00**



Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it



**cantina n. 44 al piano 2° interrato** (v. scheda n. 41)

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 245 - sub 220 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int. 44 ed. A scala B - cat. C/2 – cl. 11 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 6 mq – r.c. 27,37; confinante con cantina n. 43, corridoio cantine, box auto n. 40 e box auto 41, intercapedine;

**PREZZO BASE: EURO 3.797,00**



Roma, lì 18 settembre 2023

Il Consulente Tecnico Esperto Stimatore

dott. ing. Roberto Villa



## ALLEGATI



- [1] atto e verbale di pignoramento immobiliare trascritti in data 29/03/2021
- [2] verbale di sopralluogo 17/11/2022
- [3] verbale di sopralluogo 06/09/2023
- [4] Regolamento del Supercondominio costituito dai fabbricati R12A, R12B ed R12C
- [4/a] relazione esplicativa ed illustrativa delle Tabelle “A” Supercondominio
- [4/b] Tabelle “A” Supercondominio
- [5/a] norme tecniche di attuazione PRG vigente – art. n. 62
- [5/b] delibera di CC n. 62 del 23/04/2007 – incremento di volumetria residenziale nel piano di edilizia convenzionata “Acqua Acetosa Ostiense”
- [5/c] localizzazione di volumetrie e variante al PRG
- [6] convenzione edilizia attuativa dell’accordo di programma – atto Politi 25/10/2007 trascritta il 16/11/2007
- [7] indagine di mercato – Fonte Ostiense - via dell’Acqua Acetosa Ostiense e zone limitrofe
- [8] accertamenti ipocatastali su vincoli vari agenti sui terreni



Studio Tecnico .....dott. ing. Roberto VILLA  
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma  
Tel. 06/5923496 – 329/0540787 ..... ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it



**GRUPPO “A” – unità immobiliari pignorate appartenenti al fabbricato condominiale R12A**

[A/1] omissis

[A/2] Regolamento di Condominio edificio R12A con tabelle millesimali e planimetrie

[A/3] estratto di mappa catastale, dimostrazioni grafiche subalterni, visure catastali storiche e planimetrie catastali delle 31 unità immobiliari pignorate

[A/4] documentazione edilizia fabbricato R12A

[A/4/a] permesso di costruire n. 617 del 29/10/2011

[A/4/b] permesso di costruire n. 773 del 12/11/2009

[A/4/c] progetto approvato – nuovi tipi prot. n. 52470 del 05/07/2011 - estratto

[A/4/d] certificato di agibilità - D.D. Dip.to PAU – prot. n. QI/101364/2014 del 02/07/2014

[A/5] prevenzione incendi autorimessa

[A/5/a] SCIA prevenzione incendi prot. n. 32569 del 20/05/2019

[A/5/b)) verbale di visita tecnica dei VV.F. in data 09/12/2020 com.ne prot. n.34066 - 17/05/2021

[A/6] ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili pignorati del fabbricato R12A ed atti acquisiti

[A/6/a] atto di compravendita terreni – not. A. Politi 27/07/1994 rep. 33478 – racc. 13110 trascritto 02/08/1994 reg. gen. 52880 – reg. part. 30039

[A/6/b] atto di fusione di società per incorporazione – not. A. Politi 17/12/2007 rep. 50284 – racc. 24923 - trascritto 31/12/2007 reg. gen. 226273 – reg. part. 104441

[A/6/c] atto unilaterale d’obbligo edilizio – not. A. Politi 14/07/2011 rep. 54608 – racc. 28863 - trascritto 18/07/2011 reg. gen. 81541 – reg. part. 50251

[A/6/d] annotazione a iscrizione per restrizione di beni – not. V. Vanghetti 21/02/2014 rep. 4329 – racc. 2600 - trascritto 07/03/2014 reg. gen. 26491 – reg. part. 6667

[A/6/e] annotazione a iscrizione per restrizione di beni – not. V. Ferrara 23/03/2016 rep. 4178 – racc. 2275 - trascritto 27/04/2016 reg. gen. 45594 – reg. part. 7105

[A/6/f] atto di trasformazione di società– not. V. Ferrara 11/11/2020 rep. 7656 – racc. 4323 - trascritto 13/11/2020 reg. gen. 117201 – reg. part. 79962

