



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 309/2021

G.E. cons.re dott. Romolo CIUFOLINI

Contro: *****

Promossa da: *****

Custode: notaio dott. Giorgio Maria CALISSONI

Esperto Stimatore: dott. ing. Roberto VILLA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GRUPPO "D" degli immobili pignorati

Il sottoscritto ing. Roberto VILLA

con studio in Roma alla via dei Sommozzatori, 7

in data 07/04/2022 è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;





- 3) se l'immobile non risulta accatastato, 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);





- depositi la relazione completa di allegati secondo le procedure previste dal processo civile telematico, fornendo anche una copia cartacea della relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso;
- alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO

“Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.”



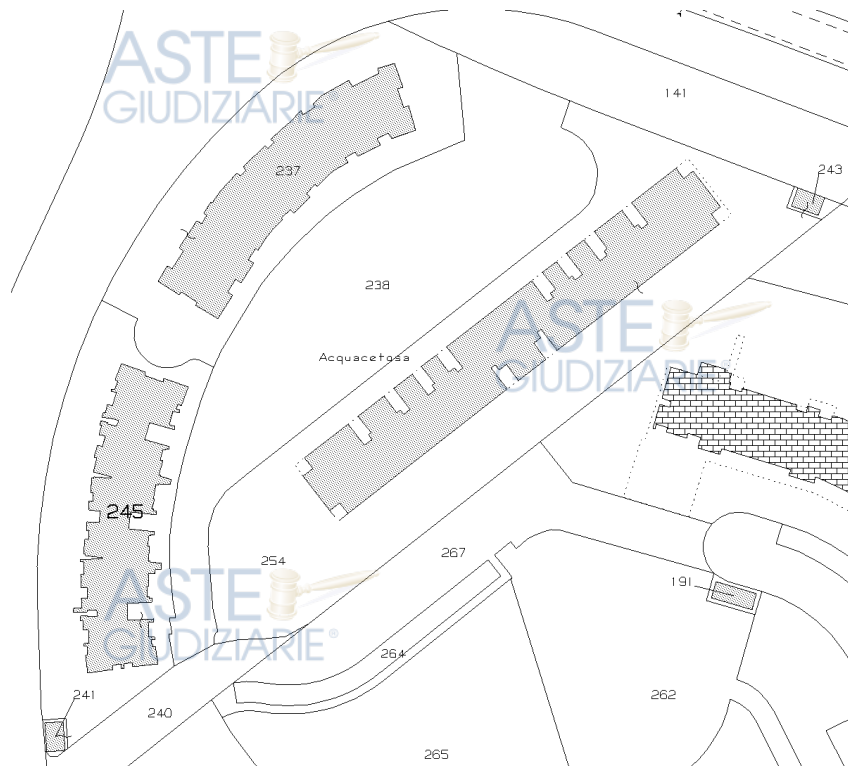
Gli immobili oggetto del pignoramento sono raggruppati in quattro distinti Gruppi, ognuno dei quali facente parte di un distinto fabbricato avente proprie vicende urbanistiche e propria amministrazione condominiale; **la presente relazione tecnica si riferisce al GRUPPO “D” degli immobili pignorati.**

GRUPPO “D”

Si tratta di **10 unità immobiliari a destinazione non residenziale** e precisamente **10 posti auto scoperti** facenti parte di un complesso di edifici condominiali ubicato in:

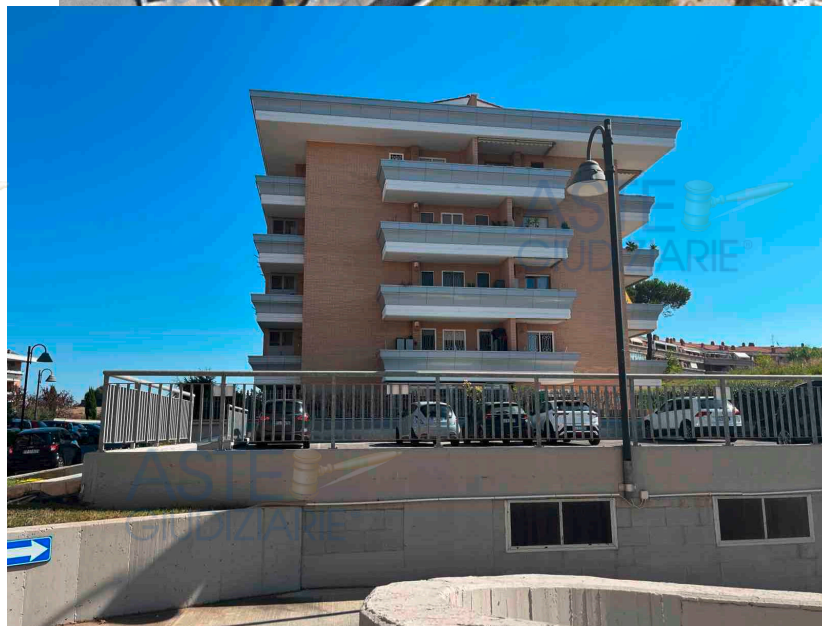
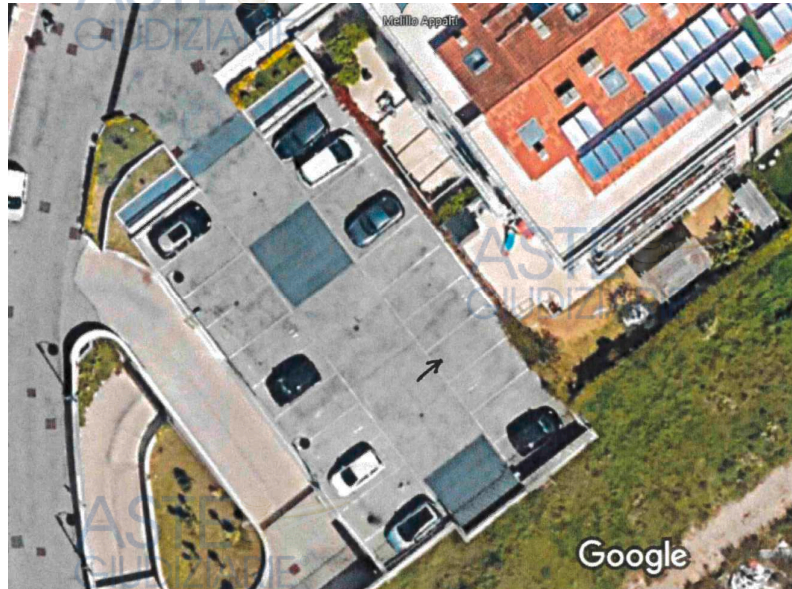
- Comune: Roma Capitale
- Zona urbana: Acqua Acetosa Ostiense – Municipio IX (ex XII)
- Indirizzo: viale Italo Calvino, 49
- Piano: terra
- Parcheggi a raso corrispondenti alle particelle n. 254 e n. 238

del sottostante estratto di mappa catastale – foglio n. 871.



Il complesso residenziale di appartenenza consiste di 3 fabbricati denominati A – B – C realizzati tra gli anni 2008 e 2014 nel comprensorio convenzionato denominato “Acqua Acetosa Ostiense” - comparto “R12”.

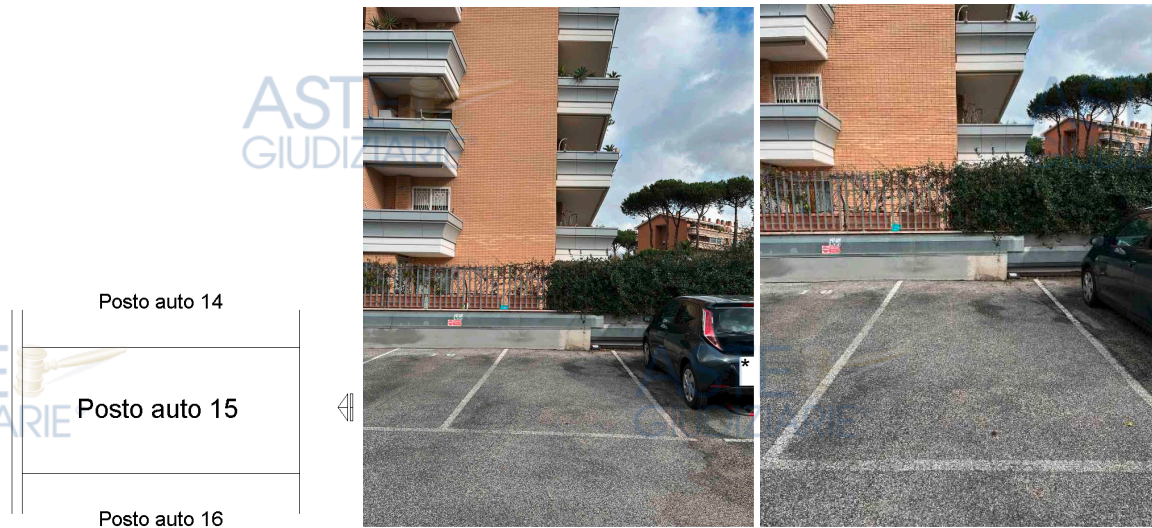
Uno dei posti auto scoperti pignorati è parte dell’area di parcheggio a raso esistente in adiacenza alla testata Sud Ovest dell’edificio R12C (v. foto 1), come da sottostante ripresa satellitare.



Detta unità immobiliare pignorata è censita, ubicata e descritta nella seguente scheda n. 46.

Scheda n.46 – posto auto scoperto n. 15

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 254 - sub 251 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49
-piano T – int. 15 ed. C - cat. C/6 – cl. 13 – cons. 14 mq – superf. cat. totale 14 mq – r.c. € 65,80;



confinante con posti auto n. 14 e n. 16, spazio di manovra, salvo altri;

di forma rettangolare in pianta, scoperto, su area asfaltata;

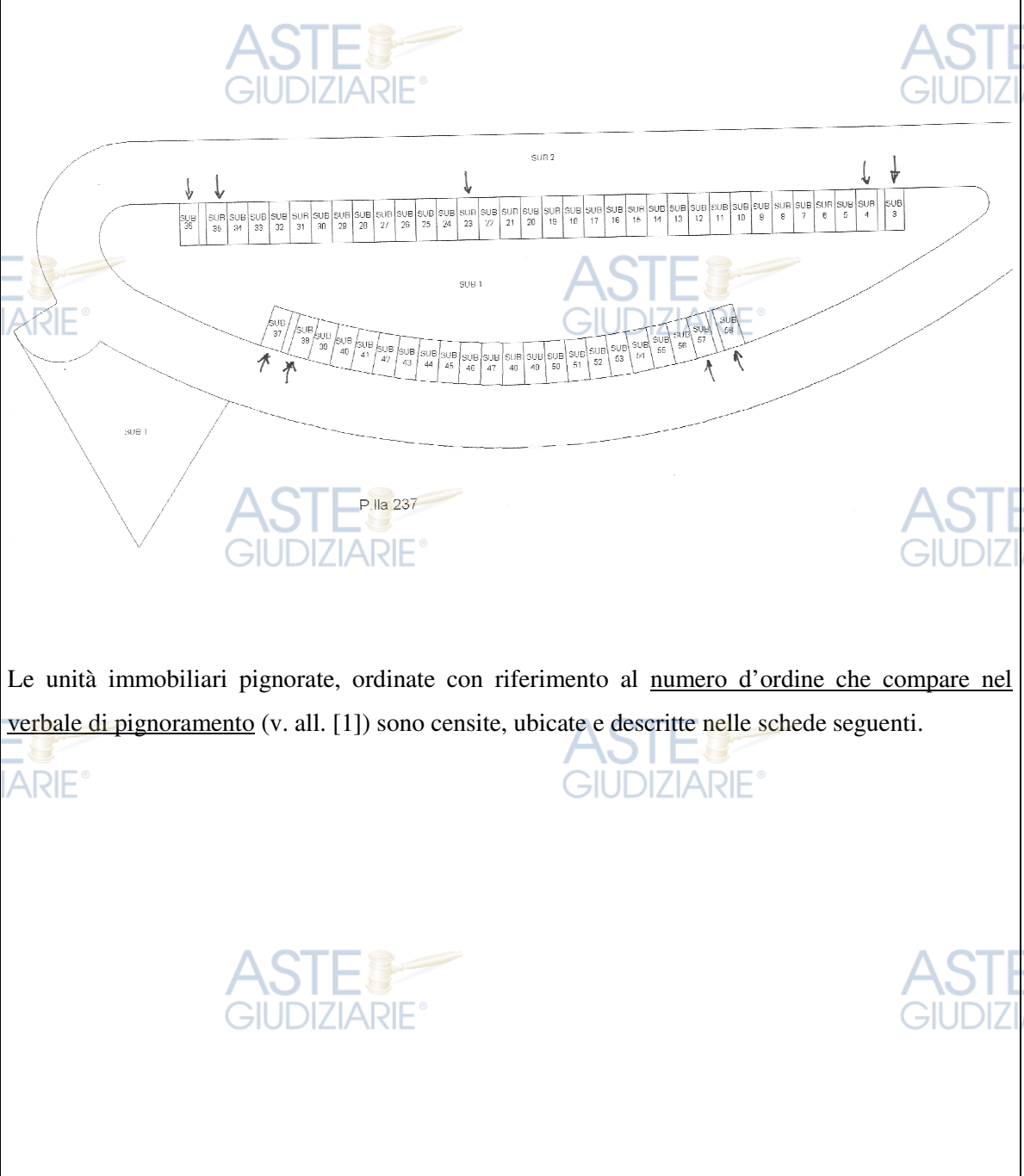
carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,156 mm.;

superficie commerciale di **14,00 mq.** circa, corrispondente alla superficie catastale totale;

libero da cose al momento del sopralluogo.

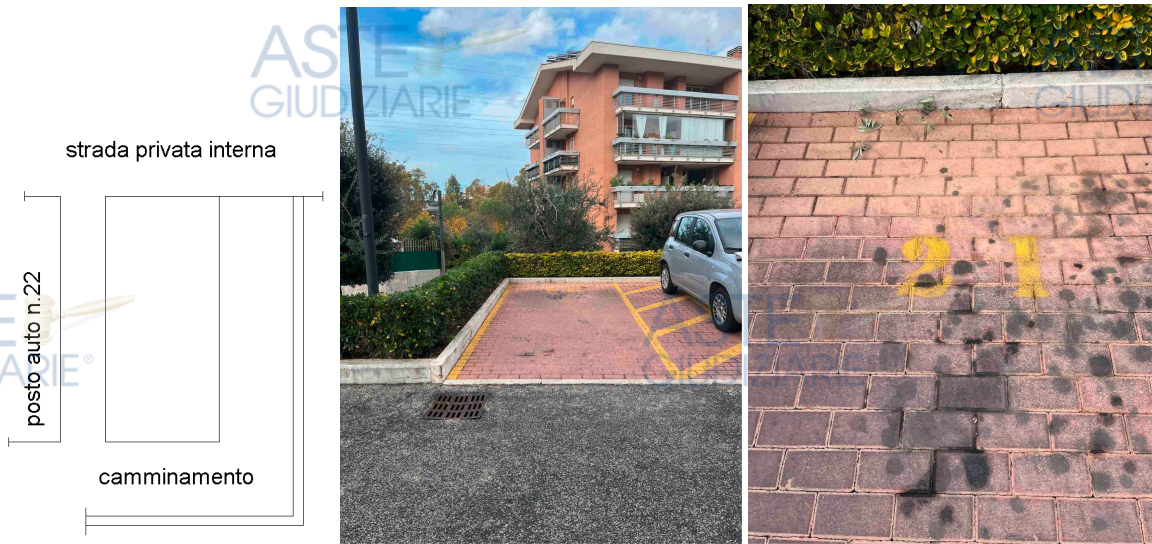
Gli altri 9 posti auto scoperti pignorati sono ubicate al centro del lotto edificato, in area corrispondente alla particella n. 238 e sono evidenziate nella sottostante planimetria d'insieme che rappresenta anche parte della viabilità interna al complesso edilizio.



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.

Scheda n.65 – posto auto scoperto n. 21

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 3 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51 - piano T – int. 21 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 11 mq – superf. cat. totale 11 mq – r.c. € 32,38;



confinante con posto auto n. 22 (da cui è delimitato con striscia a terra e distacco largo circa 1 m.), strada privata interna e camminamento/siepe su due lati;

di forma rettangolare in pianta;

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

tabella A – zero mm. in quanto trattasi di posto auto riservato a disabili, per quanto risulta da planimetria allegata ad atto unilaterale d’obbligo edilizio – not. A. Politi 07/07/2011 (v. allegato [D/6/h]) e da Regolamento di Supercondominio

superficie commerciale di **11,22 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

libero da cose al momento del sopralluogo.

Scheda n.66 – posto auto scoperto n. 22

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 4 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51 - piano T – int. 22 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 12 mq – superf. cat. totale 12 mq – r.c. € 35,33;



confinante con posto auto n. 21 (da cui è delimitato con striscia a terra e distacco largo circa 1 m.), posto auto n. 23, strada privata interna e camminamento/siepe;

di forma rettangolare in pianta;

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

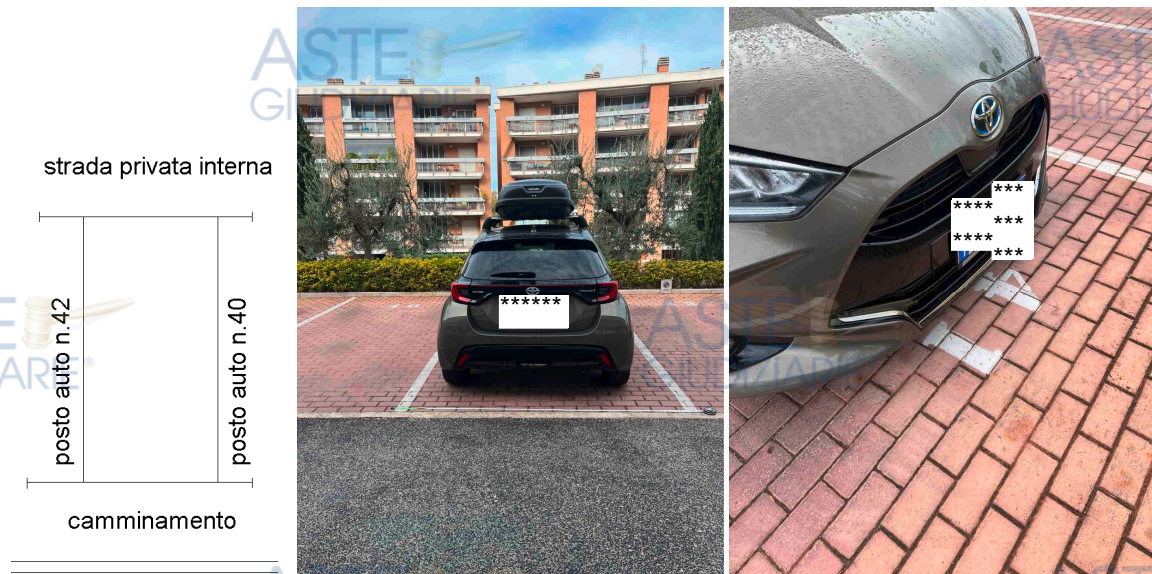
tabella A – zero mm. in quanto trattasi di posto auto riservato a disabili, per quanto risulta da planimetria allegata ad atto unilaterale d’obbligo edilizio – not. A. Politi 07/07/2011 (v. allegato [D/6/h]) e da Regolamento di Supercondominio.

superficie commerciale di **11,22 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

al momento del sopralluogo occupato da automobile ***** in assenza di titolo come dichiarato dalla Società esecutata (v. verbale in all. [2]).

Scheda n.67 – posto auto scoperto n. 41

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 23 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51
-piano T – int. 41 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 12 mq – superf. cat. totale 12 mq – r.c. € 35,33;



confinante con posti auto n. 40 e 42 (da cui è delimitato con strisce a terra), strada privata interna e camminamento/siepe;

di forma rettangolare in pianta;

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

tabella A – 0,156 mm.

superficie commerciale di **12,22 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

al momento del sopralluogo occupato da automobile***** in

assenza di titolo come dichiarato dalla Società esecutata (v. verbale in all. [2]).

Scheda n.68 – posto auto scoperto n. 53

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 35 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51
-piano T – int. 53 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 12 mq – superf. cat. totale 12 mq – r.c. € 35,33;



confinante con posto auto n. 52 (da cui è delimitato con striscia a terra), posto auto n. 54 (da cui è delimitato con striscia a terra e distacco largo circa 1 m.), strada privata interna e camminamento/siepe;

di forma rettangolare in pianta;

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

tabella A – zero mm. in quanto trattasi di posto auto riservato a disabili, per quanto risulta da planimetria allegata ad atto unilaterale d’obbligo edilizio – not. A. Politi 07/07/2011 (v. allegato [D/6/h]) e da Regolamento di Supercondominio.

superficie commerciale di **11,22 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

libero da cose al momento del sopralluogo.

Scheda n.69 – posto auto scoperto n. 54

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 36 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51
-piano T – int. 54 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 11 mq – superf. cat. totale 11 mq – r.c. € 32,38;



confinante con posto auto n. 53 (da cui è delimitato con striscia a terra e distacco largo circa 1 m.),
strada privata interna e camminamento/siepe su due lati;

di forma rettangolare in pianta;

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

tabella A – zero mm. in quanto trattasi di posto auto riservato a disabili, per quanto risulta da
planimetria allegata ad atto unilaterale d’obbligo edilizio – not. A. Politi 07/07/2011 (v. allegato
[D/6/h]) e da Regolamento di Supercondominio.

superficie commerciale di **11,22 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale
totale;

al momento del sopralluogo occupato da automobile ***** in assenza di

tito come dichiarato dalla Società esecutata (v. verbale in all. [2]).

Scheda n.70 – posto auto scoperto n. 57

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 37 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51
-piano T – int. 57 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 12 mq – superf. cat. totale 12 mq – r.c. € 35,33;



confinante con posto auto n. 58 (da cui è delimitato con striscia a terra e distacco largo circa 1 m.), strada privata interna e muratura controterra di camminamento/siepe su due lati;

di forma lievemente trapezoidale in pianta;

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

tabella A – 0,156 mm.

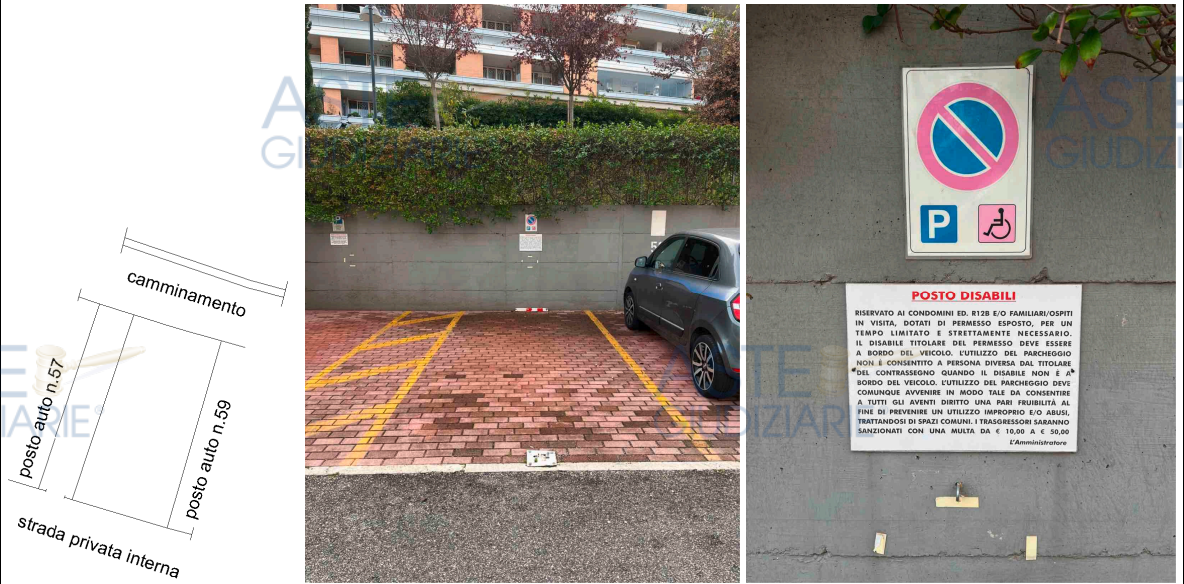
la destinazione di tale posto auto è limitata dall'Amministrazione condominiale: *“sosta consentita solo per carico e scarico”* per *“solo condomini ed. R.12B max 1H con disco orario”*, *“vietata la sosta notturna”*, *“i trasgressori saranno sanzionati con una multa da 10,00 a 50,00”*; ciò per quanto scritto su apposita cartellonistica affissa sulla parete di confine del posto auto;

superficie commerciale di **12,22 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale.

n.b. i posti auto nn. 55 e 56, menzionati nel Reg.to di Supercondominio come destinati a disabili, non esistono; la numerazione si interrompe al n. 54 e riprende con il n. 57 destinato a carico/scarico merci; di contro i posti auto nn. 77 e 78 non figurano nel Reg.to di ***** . ma esistono nella realtà

Scheda n.71 – posto auto scoperto n. 58

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 38 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51
-piano T – int. 58 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 12 mq – superf. cat. totale 12 mq – r.c. € 35,33;



confinante con posto auto n. 57 (da cui è delimitato con striscia a terra e distacco largo circa 1 m.),
posto auto n. 59 (da cui è delimitato con striscia a terra), strada privata interna e muratura
controterra di camminamento/siepe;

di forma lievemente trapezoidale in pianta;

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

tabella A – 0,156 mm.

la destinazione di tale posto auto è limitata dall'Amministrazione condominiale: "POSTO DISABILI
– riservato ai condomini ed. R12B e/o familiari/ospiti in visita, dotati di permesso esposto, per un tempo
limitato e strettamente necessario. Il disabile titolare del permesso deve essere a bordo del veicolo. L'utilizzo
del parcheggio non è consentito a persona diversa del titolare del contrassegno quando il disabile non è a
bordo del veicolo. L'utilizzo del parcheggio deve comunque avvenire in modo tale da consentire a tutti gli
aventi diritto una pari fruibilità al fine di prevenire un utilizzo improprio e/o abusi, trattandosi di spazi
comuni. I trasgressori saranno sanzionati con una multa da 10,00 a 50,00", per quanto scritto su
apposita cartellonistica affissa sulla parte di confine del posto auto;

superficie commerciale di **12,22 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale
totale;

n.b. i posti auto nn. 55 e 56, menzionati nel Reg.to di Supercondominio come destinati a disabili, non
esistono; la numerazione si interrompe al n. 54 e riprende con il n. 57 destinato a *carico/scarico merci* e con
il n. 58 destinato a *posto disabili*; di contro i posti auto nn. 77 (disabili) e 78 (merci) non figurano nel Reg.to
di***** . ma esistono nella realtà.

Scheda n.72 – posto auto scoperto n. 77

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 57 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51
-piano T – int. 77 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 12 mq – superf. cat. totale 12 mq – r.c. € 35,33;



confinante con posto auto n. 76 (da cui è delimitato con striscia a terra), posto auto n. 78 (da cui è delimitato con striscia a terra e distacco largo circa 1 m.), strada privata interna e muratura controterra di camminamento/siepe;

di forma lievemente trapezoidale in pianta;

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

tabella A – non figura (v. n.b.); per analogia a tutti gli altri posti auto disabili la caratura dovrebbe essere zero mm.

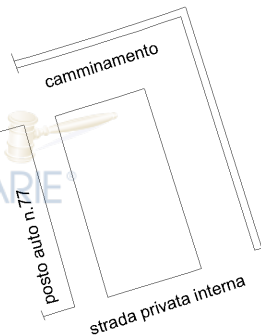
la destinazione di tale posto auto è limitata dall'Amministrazione condominiale: "POSTO DISABILI – riservato ai condomini ed. R12B e/o familiari/ospiti in visita, dotati di permesso esposto, per un tempo limitato e strettamente necessario. Il disabile titolare del permesso deve essere a bordo del veicolo. L'utilizzo del parcheggio non è consentito a persona diversa del titolare del contrassegno quando il disabile non è a bordo del veicolo. L'utilizzo del parcheggio deve comunque avvenire in modo tale da consentire a tutti gli aventi diritto una pari fruibilità al fine di prevenire un utilizzo improprio e/o abusi, trattandosi di spazi comuni. *I trasgressori saranno sanzionati con una multa da 10,00 a 50,00*", per quanto scritto su apposita cartellonistica affissa sulla parte di confine del posto auto;

superficie commerciale di **12,22 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

n.b. i posti auto nn. 55 e 56, menzionati nel Reg.to di Supercondominio come destinati a disabili, non esistono; la numerazione si interrompe al n. 54 e riprende con il n. 57 destinato a *carico/scarico merci* e con il n. 58 destinato a *posto disabili*; di contro i posti auto nn. 77 (disabili) e 78 (merci) non figurano nel Reg.to di ***** ma esistono nella realtà.

Scheda n.73 – posto auto scoperto n. 78

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 58 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51
-piano T – int. 78 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 12 mq – superf. cat. totale 12 mq – r.c. € 35,33;



confinante con posto auto n. 77 (da cui è delimitato con striscia a terra e distacco largo circa 1 m.), strada privata interna e muratura controterra di camminamento/siepe su due lati;

di forma lievemente trapezoidale in pianta;

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

tabella A – non figura (v. n.b.); per analogia a tutti gli altri posti auto simili la caratura dovrebbe essere 0,156 mm.

la destinazione di tale posto auto è limitata dall'Amministrazione condominiale: *“sosta consentita solo per carico e scarico” per “solo condomini ed. R.12B max 1H con disco orario”, “vietata la sosta notturna”, “i trasgressori saranno sanzionati con una multa da 10,00 a 50,00”*; ciò per quanto scritto su apposita cartellonistica affissa sulla parete di confine del posto auto;

superficie commerciale di **12,22 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

n.b. i posti auto nn. 55 e 56, menzionati nel Reg.to di Supercondominio come destinati a disabili, non esistono; la numerazione si interrompe al n. 54 e riprende con il n. 57 destinato a *carico/scarico merci* e con il n. 58 destinato a *posto disabili*; di contro i posti auto nn. 77 (disabili) e 78 (merci) non figurano nel Reg.to di ***** ma esistono nella realtà.

La visione degli immobili (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:



Foto 1 – corsello superiore di viabilità interna – posti auto edificio R12C



auto ed. R12B

Foto 2 – corsello inferiore di viabilità interna – posti

- il normale stato di conservazione e manutenzione delle finiture e degli impianti a servizio della viabilità esterna del complesso edificato;
- il manto di asfalto dei corselli di transito e manovra in buono stato;
- la pavimentazione in betobelle cementizie colorate dei posti auto in buono stato.

Le **carature millesimali** degli immobili pignorati, riportati nelle singole schede che precedono, sono tratte dal Regolamento di Condominio fornito dall'amministrazione del Supercondominio R12 (v. all. [4], [4/a] e [4/b]) contenente le tabelle di ripartizione delle spese di manutenzione delle parti comuni ai tre fabbricati che lo costituiscono, descritte all'art.4 come segue:

ARTICOLO 4

È di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini in parte proporzionale ai millesimi di proprietà, secondo quanto previsto all'art. 1117 del Codice Civile, salve le esclusioni espresse in questo Regolamento.

La quota di comproprietà di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionata al valore della sua porzione di piano in rapporto all'intero valore dell'edificio ed è espressa in millesimi allegati al presente Regolamento. Dalla predetta quota derivano le varie frazioni di spese a carico ogni unità immobiliare. Sia i valori proporzionali sia le quote a carico per la ripartizione delle spese, sono esposti nelle tabelle allegate al presente Regolamento contraddistinte con le lettere **A-A5-A6**.

- **Tabella A)** - Valori proporzionali, espressi in millesimi, delle unità immobiliari costituite dagli edifici R12A - R12B - R12C; tale tabella verrà redatta dalla società esecutrice in un momento successivo e fino ad allora si provvederà alla ripartizione delle spese secondo quanto indicato nelle successive norme transitorie.
- **Tabella A5)** - Valori millesimali della rampa di accesso ai box auto siti al primo è al secondo piano interrato.
- **Tabella A6)** - Valori millesimali per i posti auto esterni; tale tabella verrà redatta dalla società esecutrice in un momento successivo è solo da allora si provvederà alla ripartizione delle relative spese. (VALUTARE SE SONO TABELLE DI SUPERCONDominio O DI CONDOMINIO)

Con *relazione illustrativa ed esplicativa* del 15/02/2021 a firma dell'ing. Nando Antonelli (v. all.

[4/a]) la tabella "A" del Supercondominio è stata rimodulata attribuendo anche ai 69 posti auto

scoperti una caratura millesimale;

i soli posti auto che ne sono esenti sono gli 8 posti auto riservati ai disabili identificati in relazione con i numeri 21, 22, 53, 54, 55, 56, 75 e 76.

In realtà i numeri effettivamente attribuiti ai posti auto destinati ai disabili sono i seguenti: 21, 22, 53, 54, 58 e 78, scendendo da 8 a 6; due posti auto di pertinenza dell'edificio R12B sono stati in realtà destinati allo scarico e scarico merci, con una serie di limitazioni riportate nelle schede che precedono nn. 70 e 73.

Le **carature millesimali di Supercondominio – Tab. “A”** degli immobili pignorati sono riportati nelle singole schede che precedono.

2° QUESITO

“Accerti il C.T.U. la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull’immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali.”

GRUPPO “D”

I dati riportati nel pignoramento (v. all. [1]) corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione in atti, a quella acquisita ed allo stato dei luoghi, per ciascuno dei 10 cespiti immobiliari considerati nella presente relazione tecnica, come risulta dalle 10 schede descrittive facenti parte della risposta al primo quesito.

Con riferimento alle ispezioni ipotecarie effettuate (v. allegato [A/6]) si è accertato quanto segue:

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:

dalle visure ipotecarie eseguite non risultano iscrizioni riguardanti gli immobili pignorati.

Elenco delle trascrizioni gravanti sugli immobili:

atto di compravendita terreni

per notaio Alberto Politi del 27/07/1994 contro ***** 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 contro ***** – 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 ***** – a

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

atto unilaterale d'obbligo edilizio
per notaio Alberto Politi del 07/07/2011 contro ***** – a

favore di Comune di Roma
trascritto in data 11/07/2011 (v. all. [D/6/h])
al numero particolare: 48235 – generale 78426

atto unilaterale d'obbligo edilizio

per notaio Alberto Politi del 14/07/2008 contro *****

– a

favore di Comune di Roma

trascritto in data 17/07/2008 (v. all. [D/6/i])

al numero particolare: 50932 – generale 89033

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili:

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

su istanza di: avv. *** contro ***** – 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 vari permessi di costruire n. 750/2011 rilasciati dal Comune di Roma per i fabbricati di cui i posti auto realizzati sulle aree esterne sono pertinenza (v. all. [D/6].

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 “D”

Le **10 unità immobiliari non residenziali pignorate**, trattate nella presente relazione peritale,

sono state regolarmente denunciate in Catasto in data 21/01/2011 e le relative rappresentazioni planimetriche recanti la dicitura “*ultima planimetria in atti*” (v. all. [D/3]) sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi ed alla loro destinazione d’uso di posti auto scoperti.

4° QUESITO

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

Gruppo “D”

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 R12C è basato 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.”

Gruppo “D”

Dalla documentazione acquisita si è accertato che:

il posto auto scoperto n. 15 (v. scheda n. 45 alla pagg. 6) trae la sua regolarità urbanistica dall’atto d’obbligo not. A. Politi 14/07/2011 rep. 54608 – racc. 28863 - trascritto 18/07/2011 reg. gen. 81541 – reg. part. 50251 (v. all. [A/6/c]), confluito nel fascicolo edilizio di cui al permesso di costruire n. 617 del 29/10/2011 (v. all. [A/4/a]) - edificio R12A;

i posti auto scoperti nn. 21 – 22 – 41 -53 - 54 (v. schede da n. 65 a n. 69 - alle pagg. da 8 a 12) traggono la loro regolarità urbanistica dall’atto d’obbligo not. A. Politi 14/07/2008 rep. 51275 – racc. 25829 - trascritto 17/07/2008 reg. gen. 89033 – reg. part. 50932 (v. all. [D/6/h]), confluito nel fascicolo edilizio di cui ai permessi di costruire n. 750 del 15/12/2011 (v. all. [C/4/a]), n. 478 del 26/11/2012 (v. all. [C/4/b]) e n. 477 del 26/11/2012 (v. all. [C/4/c]) - edificio R12C;

i posti auto scoperti nn. 57 – 58 – 77 - 78 (v. schede da n. 70 a n. 73 - alle pagg. da 13 a 16) traggono la loro regolarità urbanistica dall’atto d’obbligo not. A. Politi 14/07/2008 rep. 51275 – racc. 25829 - trascritto 17/07/2008 reg. gen. 89033 – reg. part. 50932 (v. all. [D/4/i]), confluito nel fascicolo edilizio di cui a permesso di costruire n. 676 del 30/07/2008 (v. all. [B/4/a]) – edificio R12B.

Dalla documentazione urbanistica di cui sopra si evince l’obbligo assunto dalla Società costruttrice ***** , tra gli altri, di **adibire 8 dei posti auto**

realizzati all’esterno all’uso di persone disabili.

Tale obbligo è recepito e sancito anche dal Regolamento del Supercondominio (v. all. [4]), in particolare all’art. 4 dove è menzionato, tra i vari divieti, quello di “sostare nei parcheggi riservati al carico-scarico e ai disabili per un tempo superiore a quello strettamente necessario

alle operazioni di carico – scarico o comunque superiore ad 1 ora.”

All’attualità l’uso di due degli 8 posti auto riservati alle persone disabili ai sensi dei progetti approvati (per la precisione i nn. 57 e 78 – v. schede nn. 70 e 73) sono stati adibiti alle esigenze temporanee di carico/scarico merci da parte dei condomini dell’edificio R12B; per quanto precede, quindi, **i posti auto nn. 57 e 78 (v. schede nn. 70 e 73) non hanno destinazione d’uso conforme al titolo urbanistico che li legittima.**

Ad ogni modo è evidente che tutti gli 8 posti auto gravati da limitazioni dell’uso, a prescindere dalla destinazione riservata a persone disabili ovvero ad esigenze temporanee di carico/scarico merci, sono di fatto gestiti dal Supercondominio alla stregua di parti comuni.

Lo scrivente ritiene, salvo superiore ed eventualmente difforme parere del Giudice Delegato, che l’alienazione dei posti auto destinati all’utilizzo di persone disabili verrebbe a ledere i diritti dei condomini (anche nel senso di poter essere agevolmente visitati da persone disabili) ed a violare il contenuto degli atti d’obbligo agenti, che costituiscono uno dei presupposti essenziali per l’edificazione del comparto R12.

Da tali considerazioni discenderebbe **l’indisponibilità di tali 8 posti auto alla vendita.**

Di tali cespiti verrà comunque fornita una stima del valore corrente di mercato, qualora il Giudicante fosse di diverso avviso.

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.

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 “D”

Al momento del sopralluogo in data 17/11/2022 e di quello successivo in data 06/09/2023 le 10 unità immobiliari pignorate e facenti parte del comparto edificato residenziale R12 sono risultate libere da persone e cose, con le seguenti eccezioni:

posto auto n. 22 (v. scheda 66 a pag. 9) occupato da automobile ***** ;

posto auto n. 41 (v. scheda 67 a pag.10) occupato da aut.le ***** ;

posto auto n. 54 (v. scheda 69 a pag.12) occupato da aut.le ***** .

Tali occupazioni sono considerate in assenza di titolo per quanto dichiarato dalla Società esecutata (v. verbale in all. [2]).

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 “D”

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 “D”

Si ritiene che il valore commerciale delle 14 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.

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]).

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 prezzo richiesto unitario minimo di 3.900,00 €/mq. ad un massimo di 4.100,00 €/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 – 2.850,00 circa con andamento crescente.

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. (stabile dall'anno 2022 fino all'attualità) 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 prezzo unitario per la stessa zona urbana, pubblicato dal prezzario della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (v. all. [7]), è compreso tra 1.900,00 €/mq. e 2.850,00 €/mq., con un valore medio di circa 2.375,00 €/mq. (in calo rispetto al corrispondente valore di 2.700,00 €/mq. dell'anno 2022).

Per quanto concerne i locali destinati 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 di un a box auto sia pari a circa 2.800,00 €/mq. x 40% = 1.120,00 €/mq.

Per quanto concerne i **locali destinati a posti auto** 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**

€/mq. per posti auto coperti, ridotto a circa 600,00 €/mq. per posti auto scoperti.

Quindi i più probabili valori correnti di mercato di ciascuno dei 10 posti auto pignorati sono i seguenti:

posto auto scoperto n. 15 (scheda n. 46)

14,00 mq. x 600 €/mq. = € **8.400,00**

posto auto scoperto n. 21 (scheda n. 65)

11,22 mq. x 600 €/mq. = € **6.732,00**

posto auto scoperto n. 22 (scheda n. 66)

11,22 mq. x 600 €/mq. = € **6.732,00**

posto auto scoperto n. 41 (scheda n. 67)

12,22 mq. x 600 €/mq. = € **7.332,00**

posto auto scoperto n. 53 (scheda n. 68)

11,22 mq. x 600 €/mq. = € **6.732,00**

posto auto scoperto n. 54 (scheda n. 69)

11,22 mq. x 600 €/mq. = € **6.732,00**

posto auto scoperto n. 57 (scheda n. 70)

12,22 mq. x 600 €/mq. = € **7.332,00**

posto auto scoperto n. 58 (scheda n. 71)

12,22 mq. x 600 €/mq. = € **7.332,00**

posto auto scoperto n. 77 (scheda n. 72)

12,22 mq. x 600 €/mq. = € **7.332,00**

posto auto scoperto n. 78 (scheda n. 73)

12,22 mq. x 600 €/mq. = € **7.332,00**

Per tutto quanto precede, dall'applicazione del metodo di stima c.d. “*sintetico-comparativo*”, si ricavano i seguenti più probabili valori correnti di mercato della piena ed intera proprietà dei seguenti beni immobili, singolarmente considerati ai fini della vendita.

GRUPPO “D”

Trattasi di numero **10 posti auto su area scoperta condominiale**, facenti parte del complesso edilizio residenziale in condominio ubicato in Comune di Roma Capitale, nella zona urbana denominata Fonte Ostiense – Municipio IX (ex XII) alla via Italo Calvino, 49, facenti parte del comparto R12, catastalmente ed urbanisticamente conformi (fatta eccezione per la destinazione di 2 di essi), ubicati e censiti come segue (per maggiori dettagli consultare le rispettive schede descrittive alle pagine da 6 a 16):

posto auto scoperto n. 12 (scheda n. 46)

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 254 - sub 251 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano T – int. 15 ed. C - cat. C/6 – cl. 13 – cons. 14 mq – superf. cat. totale 14 mq – r.c. € 65,80;
confinante con posti auto n. 14 e n. 16, spazio di manovra, salvo altri;

PREZZO BASE: EURO 8.400,00

posto auto scoperto n. 21 (scheda n. 65)

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 3 – z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51 -piano T – int. 21 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 11 mq – superf. cat. totale 11 mq – r.c. € 32,38;
confinante con posto auto n. 22 (da cui è delimitato con striscia a terra e distacco largo circa 1 m.), strada privata interna e camminamento/siepe su due lati;

destinato urbanisticamente a posto auto per persone disabili, di fatto utilizzato come posto comune per disabili a beneficio dei condomini del fabbricato R12C;

PREZZO BASE: EURO 6.732,00





posto auto scoperto n. 22 (scheda n. 66)

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 4 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51 -piano T – int. 22 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 12 mq – superf. cat. totale 12 mq – r.c. € 35,33;

confinante con posto auto n. 21 (da cui è delimitato con striscia a terra e distacco largo circa 1 m.), posto auto n. 23, strada privata interna e camminamento/siepe;

destinato urbanisticamente a posto auto per persone disabili, di fatto utilizzato come posto comune per disabili a beneficio dei condomini del fabbricato R12C;

PREZZO BASE: EURO 6.732,00

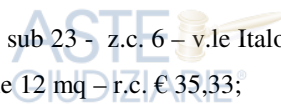


posto auto scoperto n. 41 (scheda n. 67)

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 23 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51 -piano T – int. 41 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 12 mq – superf. cat. totale 12 mq – r.c. € 35,33;

confinante con posti auto n. 40 e 42 (da cui è delimitato con strisce a terra), strada privata interna e camminamento/siepe;

PREZZO BASE: EURO 7.332,00



posto auto scoperto n. 53 (scheda n. 68)

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 35 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51 -piano T – int. 53 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 12 mq – superf. cat. totale 12 mq – r.c. € 35,33;

confinante con posto auto n. 52 (da cui è delimitato con striscia a terra), posto auto n. 54 (da cui è delimitato con striscia a terra e distacco largo circa 1 m.), strada privata interna e camminamento/siepe;

destinato urbanisticamente a posto auto per persone disabili, di fatto utilizzato come posto comune per disabili a beneficio dei condomini del fabbricato R12C;

PREZZO BASE: EURO 6.732,00



posto auto scoperto n. 54 (scheda n. 69)

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 36 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51 -piano T – int. 54 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 11 mq – superf. cat. totale 11 mq – r.c. € 32,38;

confinante con posto auto n. 53 (da cui è delimitato con striscia a terra e distacco largo circa 1 m.), strada privata interna e camminamento/siepe su due lati;

destinato urbanisticamente a posto auto per persone disabili, di fatto utilizzato come posto comune per disabili a beneficio dei condomini del fabbricato R12C;

PREZZO BASE: EURO 6.732,00





posto auto scoperto n. 57 (scheda n. 70)

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 37 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51 -piano T – int. 57 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 12 mq – superf. cat. totale 12 mq – r.c. € 35,33;

confinante con posto auto n. 58 (da cui è delimitato con striscia a terra e distacco largo circa 1 m.), strada privata interna e muratura controterra di camminamento/siepe su due lati;

destinato urbanisticamente a posto auto per persone disabili, di fatto utilizzato come posto comune per carico/scarico merci a beneficio dei condomini del fabbricato R12B;

PREZZO BASE: EURO 7.332,00

posto auto scoperto n. 58 (scheda n. 71)

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 38 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51 -piano T – int. 58 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 12 mq – superf. cat. totale 12 mq – r.c. € 35,33;

confinante con posto auto n. 57 (da cui è delimitato con striscia a terra e distacco largo circa 1 m.), posto auto n. 59 (da cui è delimitato con striscia a terra), strada privata interna e muratura controterra di camminamento/siepe;

destinato urbanisticamente a posto auto per persone disabili, di fatto utilizzato come posto comune per disabili a beneficio dei condomini del fabbricato R12B;

PREZZO BASE: EURO 7.332,00

posto auto scoperto n. 77 (scheda n. 72)

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 57 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51 -piano T – int. 77 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 12 mq – superf. cat. totale 12 mq – r.c. € 35,33;

confinante con posto auto n. 76 (da cui è delimitato con striscia a terra), posto auto n. 78 (da cui è delimitato con striscia a terra e distacco largo circa 1 m.), strada privata interna e muratura controterra di camminamento/siepe;

destinato urbanisticamente a posto auto per persone disabili, di fatto utilizzato come posto comune per disabili a beneficio dei condomini del fabbricato R12B;

PREZZO BASE: EURO 7.332,00





posto auto scoperto n. 78 (scheda n. 73)

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 238 – sub 58 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 51 -piano T
– int. 78 - cat. C/6 – cl. 10 – cons. 12 mq – superf. cat. totale 12 mq – r.c. € 35,33;

confinante con posto auto n. 77 (da cui è delimitato con striscia a terra e distacco largo circa 1 m.), strada
privata interna e muratura controterra di camminamento/siepe su due lati;

destinato urbanisticamente a posto auto per persone disabili, di fatto utilizzato come posto comune per
carico/scarico merci a beneficio dei condomini del fabbricato R12B;

PREZZO BASE:

EURO 7.332,00



Roma, lì 18 maggio 2025



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



GRUPPO “D” – posti auto scoperti pignorati appartenenti al comparto R12

[D/3] estratto di mappa catastale, dimostrazioni grafiche subalterni, visure catastali storiche e planimetrie catastali delle 16 unità immobiliari pignorate

[D/4] documentazione edilizia posti auto scoperti

[A/4/a] permesso di costruire n. 617 del 29/10/2011 – edificio R12A

[B/4/a] permesso di costruire n. 676 del 30/07/2008 – edificio R12B

[C/4/a] permesso di costruire n. 750 del 15/12/2011– edificio R12C

[C/4/b] permesso di costruire n. 478 del 26/11/2012– edificio R12C

[C/4/c] permesso di costruire n. 477 del 26/11/2012– edificio R12C

[D/5] omissis

[D/6] ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili pignorati 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] omissis

[A/6/e] omissis

[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

[A/6/g] omissis

[D/6/h] atto unilaterale d’obbligo edilizio – not. A. Politi 07/07/2011 rep. 54592 – racc. 28848 -
trascritto 11/07/2011 reg. gen. 78426 – reg. part. 48235

[D/6/i] atto unilaterale d’obbligo edilizio – not. A. Politi 14/07/2008 rep. 51275 – racc. 25829 -
trascritto 17/07/2008 reg. gen. 89033 – reg. part. 50932

