



## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Rossetti Andrea nell'**esecuzione Immobiliare 436/2023 del R.G.E.** 

promossa da:

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Partita IVA: XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX







LOCALE COMMERCIALE CON MAGAZZINO E ACCESSORI

(LOTTO 2)

ROMA, VIALE DEL TINTORETTO NN.100-102, ED. "D"



ASTF GIUDIZIARIE®

R

# STE

Incarico	GIUDIZIARIE	3
Premessa		3
Descrizione		3
Completezza documentazione ex art. 567		ASTE
Titolarità GIUDIZIARIE°		GIUDIZIAR
Confini		5
Consistenza		6
Cronistoria Dati Catastali	ASTE	13
Dati Catastali	GIUDIZIARIE°	14
Precisazioni		15
Patti		16
Stato conservativo		17
Parti Comuni GIUDIZIARIE°		GUDIZI <sub>18</sub> R
Servitù, censo, livello, usi civici		18
Caratteristiche costruttive prevalenti		18
Stato di occupazione	ASTE	19
Provenienze Ventennali	GIUDIZIARIE°	19
Formalità		19
Normativa urbanistica		20
Regolarità edilizia		23
Regolarità edilizia Vincoli od oneri condominiali		30
Stima / Formazione lotti		30
Riepilogo bando d'asta		35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 436/20	23 del R.G.E	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 282.000,00	GIUDIZIARIE	36









Con provvedimento del 23/02/2024, il sottoscritto arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.* e in data 26/02/2024 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

ASTE GIUDIZIARI PREMESSA

ASTE GIUDIZIARIE®

Bene oggetto di pignoramento:

#### LOTTO 2

• Bene N° 2 - Locale commerciale con magazzino ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto nn. 100 - 102, edificio D, scala A, interno 1, piano T-S1

#### **DESCRIZIONE**

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio VIII, zona urbanistica 11F – TRE FONTANE – quartiere Q.XX Ardeatino e precisamente in Viale del Tintoretto nn. 101-102.

La zona si trova a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare, sul lato est di via Laurentina.

Il quarti<mark>ere</mark> confina con:



- a nord con la zona urbanistica 11E Tor Marancia;
- a est con la zona urbanistica 11G Grottaperfetta;
- a sud con la zona urbanistica 12B Villaggio Giuliano;
- a ovest con la zona urbanistica 12° Eur.

**GIUDIZIARIE®** 

ASTE GIUDIZIARIE®

L'area in cui ricade il bene pignorato è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite via Cristoforo Colombo e le linea bus 716 e 767, che mettono in comunicazione la zona con la metropolitana della linea B.

ASTE

AST<sub>3 di 36</sub> GIUDIZIARIE



La vendita del bene non è soggetta a IVA.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da n. 10 piani fuori terra e un piano seminterrato. Al piano seminterrato si trovano le cantine, i box auto e la centrale termica; al piano terra si trova l'androne e la guardiola; dal primo piano all'ottavo piano gli appartamenti uso ufficio, mentre al nono piano si trovano i locali tecnici, i lavatoi, gli stenditoi e il terrazzo condominiale.









## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:



## CONFINI

Locale commerciale posto ai piani terra e seminterrato del fabbricato D, scala A, distinto con il numero di interno 1, confinante con: vano scala, viale del Tintoretto, distacchi per più lati, salvo altri.

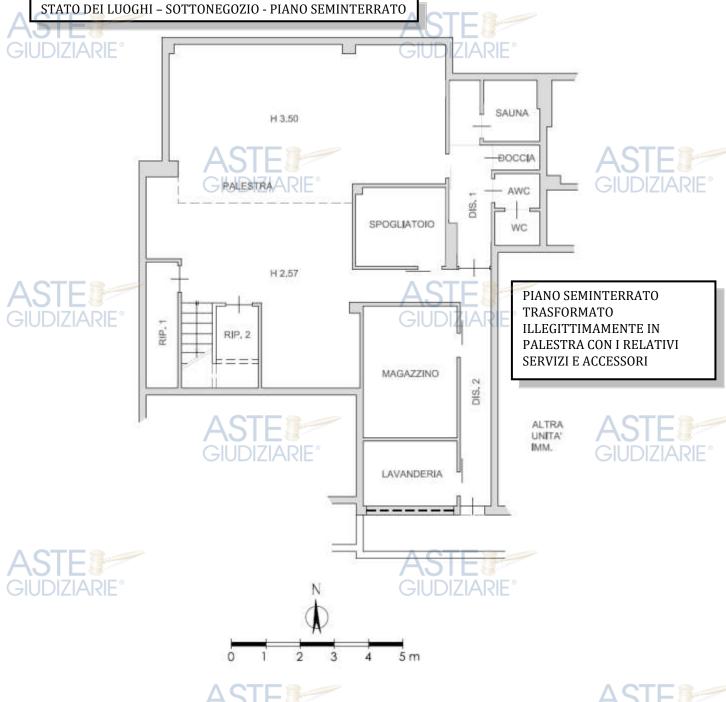


ASTE GIUDIZIARIE®

O7/2009



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commercaile	Altezza	Piano
Locale commerciale - PT	95,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	4,40 m	T
Ex locale deposito - PT	23,00 mq	2 <mark>8,0</mark> 0 mq	0,50	14,00 mq	4,40 m	T
Sottonegozio (Magazzino)	108,00 mq	124,00 mq	0,50	62,00 mq	2,57 m - 3,50 m	DIZS1AN
		Totale superfic	cie commerciale:	189,00 mq		



6 di 36

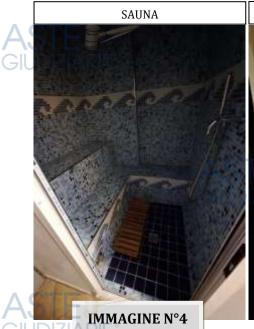
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







ASTE GIUDIZIARIE®





ASI E GIUDIZIARIE











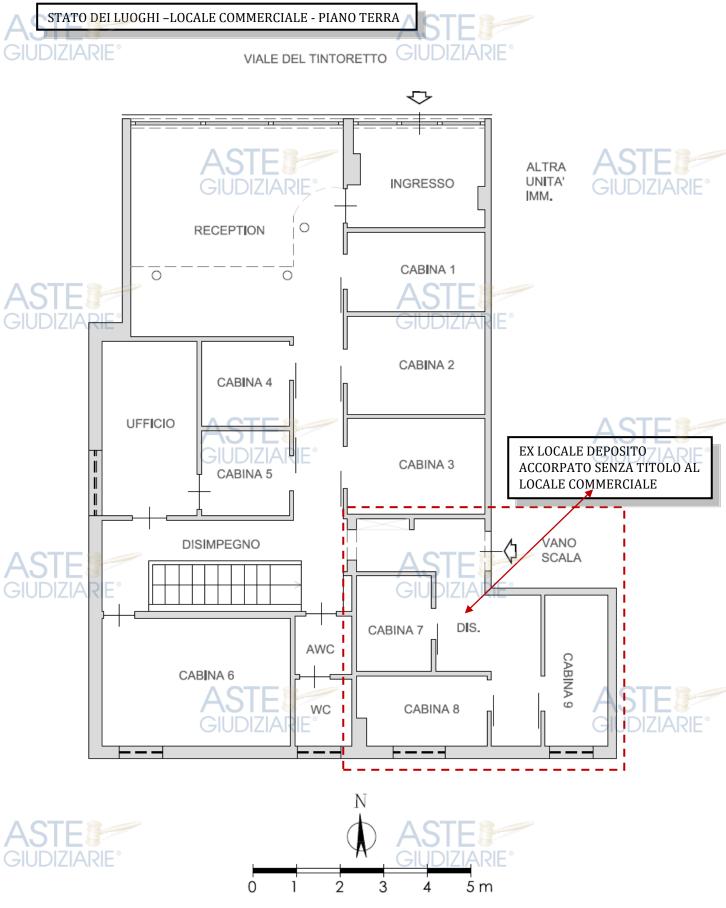






ASTE GILIDIZIADIE®

ASTE 8 di 36 GIUDIZIARIE°















































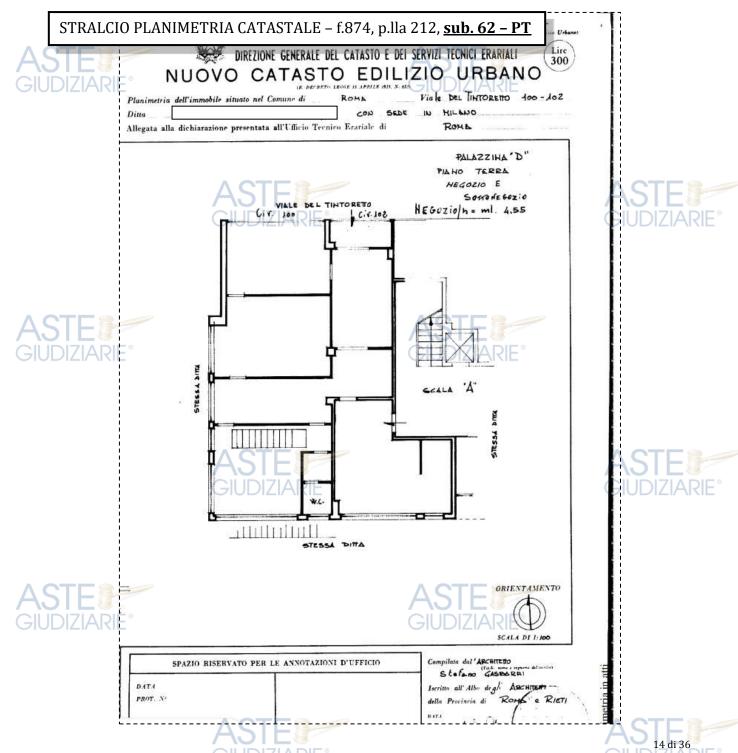
## CRONISTORIA DATI CATASTALI

The part of the Control of the Contr	atast	ella richie to Fabbric			Provi	incia di RO	AA (Codice:F MA icellu: 212 Sc						
DATI DENTIFICATIVE  N DATI DENTIFICATIVE  DATI DENTIFICATI	NTES	STATO											
N. DATI DENTIFICATIVE    Post   Post	1					12.00				131			(1) Prograta' 1/1
Policy Pegido Perfectile Spf 2 20 60 19 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	nità i	immobiliar	e dal 09/11/	2015		OT							ACTE
The ST 212 6 7 9 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	N.	- 1	DATI IDEN	TIFICATIVI		721		DATIE	H CLA	SSAMENT	0		DATI DERIVANTI DA
The part of the pa		Scrions Urbana		C. V. St. V. St. V. St. V.		Zini Cun.	Micho Zinu			Section Control Lines.	Superficie Catastele	Rendita	GILDIZIA
The part of correlation of control and control	1		874	212	62	5	TO ALK	C/1	7	162 m²	Totale: 209 m <sup>2</sup>	Euro 8.048,67	
Paper   Person Comment   Person File   Per				VIALET	EL TINTORET	TO a. 100-102 E			181		Mad 58	-	INTERNAL S
DATI DENTIFICATIVI  See Period Particells Sub Jone Cree. More Zon. Categories Cleen Consistency  Period Particells Sub Jone Cree. More Zon. Categories Cleen Consistency  Period Particells Sub Jone Cree. More Zon. Categories Cleen Consistency  Period Particells Sub Jone Cree. More Zon. Categories Cleen Consistency  Period Particells Sub Jone Cree. More Zon. Categories Cleen Consistency  Period Particells Sub Jone Cree. More Zon. Categories Cleen Consistency  Period Particells Sub Jone Cons. More Zon. Categories Cleen Consistency  Period Particells Sub Jone Cons. More Zon. Categories Cleen Consistency  Period Particells Sub Jone Cons. More Zon. Categories Cleen Consistency  Period Particells Sub Jone Cons. More Zon. Categories Cleen Consistency  Period Particells Sub Jone Cons. More Zon. Categories Cleen Consistency  Period Period Particells Sub Jone Cons. More Zon. Categories Cleen Consistency  Period Period Period Sub Jone Cons. More Zon. Categories Cleen Consistency  Period Period Period Sub Jone Cons. More Zon. Categories Cleen Consistency  Period Period Period Sub Jone Cons. More Zon. Categories Cleen Consistency  Period Period Period Sub Jone Cons. More Zon. Categories Cleen Consistency  Period Period Period Sub Jone Cons. More Zon. Categories Cleen Consistency  Period Period Period Sub Jone Consistency  Period Peri	oder C oder C oder C oder C	Comune (450) Comune (450) Comune (450) Comune (450)	- Sezione A - F - Sezione A - F - Sezione A - F - Sezione A - F	rogito 874 - Partic rogito 874 - Partic rogito 874 - Partic	cella 126 cella 293 cella 300						۷ ۵.		
Class   Pagico   Particula   Sub   Zoia Cras   Mont Zena   Categoria   Class   Consistenza   Classial   Rendida	tuazi									/	40		
1   374   212   62   5   C   7   162 m²   Euro X.198,57   VARLACONIC TRIVINOMANTECA (a) 1912-2006 Purior of TOFONCHANTECA (a) 1912-2006 Purior o	N,	AA	DATI IDEN	TIFICATIVI	li .		17	DATIE	DI CLA	SSAMENT		17IARI	DATI DERIVANTI DA
ASTE    Portion   Marie   Mari		Urbana			10000		Micm Zons				Cutatale		
Integral Forcet Corrected  September Corrected  Sep	•		874	212	62			Cit	:30	162 m		Euro 8.848,67	RM0975157, in an dat 05/12/2006 VARIAZIONE DE
Seption Personne Commission Sections A Figure 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter Science A Figure 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Fil	dirios			JVIALE E	EL TINTORET	TO a, 100-182 1	differs D Scala A	Interior I Page 1	181				TOPONOMASTICA (n. 131156.1/2006)
Seption Personne Commission Sections A Figure 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter Science A Figure 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Filter 741 - Personne 1 50 A STE Colorana Fil													
AND COLORS PORT AND A THE PRINCES TO COLORS AND A THE STATE PRINCES AND A THE STATE PRINCES TO COLORS AND A THE STATE PRINCES AND A TH	eifica-						Part	lita			Med.58		
Segrence   Foglin   Particella   Sub   Zona Cons.   Micro Zona   Calingeroria   Classes   Caling	stice C stice C stice C stice C	Comune H501 Comune H501 Comune H501 Comune H501	- Sezione A - F - Sezione A - F - Sezione A - F - Sezione A - F	oglio 874 - Partic oglio 874 - Partic oglio 874 - Partic oglio 874 - Partic	tella 176 tella 293 tella 300 cella 358	IUDIZ	ZIARI	E®					GIUDIZIA
Foglis   Particella   Sub   Zona Cena								DATLE	OF CLA	SSAMENT	o .		DATI DERIVANTI DA
THE STALL SET TO	-	Sezione			20.00	Zione Cone	Micro Years	72	Television			Danding	21112221121212121
Training VALLE BILL TRYTORIST OR A 108-108   Facility   Ferrity   15133   Maria National Conference   Facility   15133   Maria National Conference   15133   Maria Nat	1	Urbanii		200400000000000000000000000000000000000	17,10000	10000000	HUCHU COM		3 1 1 1 1 - 1		Catastalir	274 CO CO	VARIAZIONE del 01/01/09/2 Variazione del quadro settiliero
tunzione dell'unità immobiliare dai 05/05/1987  DATI DENTIFICATIVI  DATI DI CLASSAMENTO.  DATI DENTIFICATIVI  DATI DEL PURICE Sub Zona Cena. Micro Zona  Categoria Clase Consistenza Superficia  Citata Consistenza Superficia  Poglin Puricella Sub Zona Cena. Micro Zona  Categoria Clase Consistenza Superficia  (S774-L1987)  Butta 15/505  Mad.88  Statistica Consistenza Superficia  (S774-L1987)  DATI DENTIFICATIVI  DATI DENTIFICATIVI  DATI DEL ASSAMENTO  DATI DENTIFICATIVI  DATI DEL NASAMENTO  DATI DA NASAMENTO  DATI DEL NASAMENTO  DATI DEL NASAMENTO  DATI DA NASAME	Grime			VIALUE	AL TINDORET	TO a 100 1/12 E	diffices D Scala A 1	Interes / Pone 7	11-T				The state of the s
DATI DENTIFICATIVI  DATI DEL CLASSAMENTO  Cutegoria  Rendita  Togdin  Porticella  Sub  Zona Cena. Micro Zona  Cutegoria  Cutegoria  Cutegoria  Cutegoria  Cutegoria  Cutegoria  Rendita  Lis.539  Euro 8.92  Lis.5.59  Cyl. 7 162 HP  Euro 8.92  E				, i			Fari	ita	265185		Med St		
Science Foglio Particella Sub Zona Cena Micro Zona Cintegoria Classe Consistenza Saperficie Rendita  1 874 212 62 5 C/1 7 162 m² Euro RR2  4 1559 5774.17997)  6 100000000000000000000000000000000000	tuazi									/	45		
State   Stat		AAR	DATI IDEN		D;				1			17IARI	DATI DERIVANTI DA
L. 15.519   65774.170967)	N.		Toyothire.	Particella			Micro Zona	-			Citatale		
Rendita 10/15/2006  N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA  Seriore Ulthora Poglio Particella Sulv. Zora Com. Micro Zora Categoria Classe Consistenza Superficio Ulthora Poglio Particella Sulv. Zora Com. Micro Zora Categoria Classe Consistenza Superficio Ulthora Poglio Particella Sulv. Zora Com. Micro Zora Categoria Classe Consistenza Superficio Ulthora Poglio Particella Sulv. Zora Com. Micro Zora Categoria Classe Consistenza Superficio Ulthora Poglio Particella Sulv. Zora Com. Micro Zora Categoria Classe Consistenza Superficio Ulthora VARIAZZONI del 05/15/1987 in ant dal 22/05/15/68 FUSSONI VA SPINT/VAR DEST., on 15/73/1987) In ant dal 22/05/15/68 FUSSONI Ulthora Ulthora VARIAZZONI del 05/15/1987 in ant dal 22/05/15/68 FUSSONI UNA SPINT/VAR DEST., on 15/73/1987) In ant dal 22/05/15/68 FUSSONI Unazione degli intestati dal 20/12/2006 N. DATI ANAGRAPICI CODICE PISCALE DIRITTI E ONERI RIALI II (1) Propriata Liv. Social Piscali Destriti E ONERI RIALI II (1) Propriata Liv. Govern 25/11/2004 N. DATI ANAGRAPICI COCICE FISCALE DESTITI E ONERI RIALI (1) Propriata Liv. Govern 25/11/2004 N. DATI ANAGRAPICI N. DATI ANAGRAPICI N. DATI ANAGRAPICI N. DATI ANAGRAPICI COCICE FISCALE DESTITI E ONERI REALI (1) Propriata Liv. Govern 25/11/2004 N. DATI ANAGRAPICI N. DATI ANAGRAPICI COCICE FISCALE DESTITI E ONERI REALI (1) Propriata Liv. Govern 25/11/2004 N. DATI ANAGRAPICI N. DATI ANAGRAPICI COCICE FISCALE DESTITI E ONERI REALI (1) Propriata Liv. Govern 25/11/2004 N. DATI ANAGRAPICI COCICE FISCALE DESTITI E ONERI REALI (1) Propriata Liv. Govern 25/11/2004 N. DATI ANAGRAPICI COCICE FISCALE DESTITI E ONERI REALI (1) Propriata Liv. Govern 25/11/2004 N. DATI ANAGRAPICI COCICE FISCALE DESTITI E ONERI REALI (1) Propriata Liv. Govern 25/11/2004 N. DATI ANAGRAPICI COCICE FISCALE DESTITI E ONERI REALI (1) Propriata Liv. Govern 25/11/2004 N. DATI ANAGRAPICI COCICE FISCALE DESTITI E ONERI REALI (1) Propriata Liv. Govern 25/11/2004 N. DATI ANAGRAPICI COCICE FISCALE (1) Propriata Liv. Govern 25/11/2004 N. DATI ANAGRAPICI CO		Ortono	-	212	9.6	- 2		0.55	555.	102.00		L. 15.519	
N. DATI DENTIFICATIVI  Seriore Foglio Particella Sut Zora Crin. Micro Zori Categoria Classe Consistenza Superficie Rendita  1 874 212 62  VARIAZRONE doi 18/10/10/10/10/10/10/10/10/10/10/10/10/10/	1	Orbana	-		Corner November	Announcement of the Control of the C	difficite D South A E				Mwd.58		
N. DATI DENTIFICATIVI  Seriore Foglio Particella Sut Zora Crin. Micro Zori Categoria Classe Consistenza Superficie Rendita  1 874 212 62  VARIAZRONE doi 18/10/10/10/10/10/10/10/10/10/10/10/10/10/	1 dirices	Ortoria	-		ELTINORET	70 s. 100-1112 E	1000000	1958					
Sezione Foglio Particella Sul Zone Cen. Micro Zone Categoria Classe Consistenza Superficie Rendita  1 874 212 62 VARIAZZONE del OSSISSISSISSISSISSISSISSISSISSISSISSISSI	1 dirices	Urbana	-		ELTINTORET	TO a IMANIE E	1000000						
VARIAZZONE del 0505/1987 in antida 2/205/1998 FUSICNE  VARIAZZONE del 0505/1998 FUSICNE  VARIAZZONE del 0505/1998 in antida 2/205/1998 in an	1 dirion	Urbana ione dell'u	874 nità immobi	VIALE I	15/1987	10 ± 106.02 E	1000000						
### VALSPINT, VAR DEST., (n. 15774/1987)    VALSPINT, VAR DEST., (n. 15774/1987)   VALSPINT, VAR	1 drices offics	Urbana ione dell'u	874 nità immobi	VIALE I	15/1987	10 s 106.002 E	1000000		)I CLA	SSAMENT			DATI DERIVANTI DA
"Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:  ituazione degli intestati dal 20/12/2006  DATI ANAGRAPICI  Ann del 20/12/2006 Patriana offiziale MOSCA ANTONIO Sode ROMA (RM) Repettueso n. 75799 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Mindelin Union. n. 5280.1/2007 Repains Pl di ROMA  Russilone degli intestati dal 16/12/2004  Russilone degli intestati dal 16/12/2004  DATI ANAGRAPICI  DATI ANAGRAPICI  CODICE PISCALE  DIRITTI E ONIERI REALI (1) Proprieta 1/1 fine al 20/12/2000  ATI DERIVANTI DA  Ann del 10/12/2004 Patriana offiziale SEVERINI LUCIANO Sode MILANO (MI) Repetturine (74020 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modelin Union in 10/12/2000  ATI DERIVANTI DA  DATI ANAGRAPICI  CODICE PISCALE  DIRITTI E ONIERI REALI (1) Proprieta 1/1 fine al 10/12/2004  N. DATI ANAGRAPICI  CODICE PISCALE  DIRITTI E ONIERI REALI (1) Proprieta 1/1 fine al 10/12/2004  ATI DERIVANTI DA  Ann del 10/01/2002  N. DATI ANAGRAPICI  CODICE PISCALE  DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta 1/1 fine al 10/12/2004  N. DATI ANAGRAPICI  CODICE PISCALE  DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta 1/1 fine al 10/12/2004  N. DATI ANAGRAPICI  CODICE PISCALE  DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta 1/1 fine al 10/12/2004  N. DATI ANAGRAPICI  CODICE PISCALE  DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta 1/1 fine al 10/12/2004  N. DATI ANAGRAPICI  CODICE PISCALE  DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta 1/1 fine al 10/12/2005  N. DATI ANAGRAPICI  CODICE PISCALE  DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta 1/1 (1) Proprieta 1/	I diritora settica tuaczi N.	Urbani ione dell'u	874 nità immobi DATI IDEN Foglio	liare dal 05/0 TIFICATIVI Particella	95/1987 I Sutr	ет	Part	DATIE				Rendita	DATI DERIVANTI DA
"Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: ituazione degli intestati dai 20/12/2006  N. DATI ANAGRAPICI CODICE PISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1 Proprinti DI II DIRITTI E ONERI REALI N DATI ANAGRAPICI CODICE PISCALE DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprinti DI II Fine ali DI 2/2004 Reputto PI di ROMA I in atti dal 27/12/2004  N DATI ANAGRAPICI CODICE PISCALE DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprinti DI II Proprinti DI	I diritora settica tuaczi N.	Urbani ione dell'u	874 nità immobi DATI IDEN Foglio	liare dal 05/0 TIFICATIVI Particella	95/1987 I Sutr	ет	Part	DATIE				Rendita	VARIAZIONE del 05/05/1987 in antidal 22/05/1998 FUSICINE*.
Intervention degli intestati dal 16/12/2004    DATI ANAGRAPICI   COORT ESCALI   DIRITTI I ONERI REALJ   (1) Proprieta 1/1 fine all 20/12/2006   AUTO DERIVANTEDA   Auto del 16/12/2004 Patrician officiale SEVERINI LUCIANO Sede MILANO (MI) Repentation, D'4027 - COMPRAVENDITA Nota processata con Modello Union ii. 104425 1/2004 Repairs Pt di intestati dal 10/01/2002   No.   DATI ANAGRAPICI   COORT ESCALE   DIRITTI E ONERI REALI   (1) Proprieta 1/1 fine all 16/12/2004   Auto del 10/01/2002 Patrician officiale DADO DANIELA Sede TRIESTE (TS) Repentation, 6/0773 - CONFERIMENTO IN SOCIETA   Resilicata dalla trose, 6/8779/5/2012 Transfusione 6.   Intervention of the conference of the conference of transfusion of the conference of transfusion	I driess stifics tuazi	Urbani ione dell'u Sezione Urbana	874 nità immobi DATI IDEN Foglio	VIALETE  liare dal 05/0  TIFICATIVI  Particella  212	5/1987 I Sut	Zona Cern.	Micro Zosa	DATI I	Classe		Superficio Citaviale		VARIAZIONE del 05/05/1987 in antidal 22/05/1998 FUSICINE*.
DATI ANAGRAPICI  COORCE ESCAL  DERITTI I. ONERI REALI (1) Proprieta 1/1 fine all 2012-2006 (2) ROMA I in artifald 2012-2008 (2) DATI ANAGRAPICI  COORCE ESCALE  DERITTI E ONERI REALI (1) Proprieta 1/1 fine all 16/12/2004 (2) DATI ANAGRAPICI  Anno del 10/01/2002 Patrificato afficiale DADO DANBELA Sede TRIESTE (TS) Repentation, 6/0773 - CONFERIMENTO IN SOCIETA Repulsad dalla trisse, 6/8779/5/2012 Transfusione 6.  Ituazione degli intestati dal 05/05/1987  N.  DATI ANAGRAPICI  COORCE ESCALE  DERITTI E ONERI REALI (1) Proprieta 1/1 fine all 16/12/2004 (1) Proprieta 1/1 fine all 16/12/2004 (2) Patrificato afficiale DADO DANBELA Sede TRIESTE (TS) Repentation, 6/0773 - CONFERIMENTO IN SOCIETA Repulsad dalla trisse, 6/8779/5/2012 Transfusione 6.  Ituazione degli intestati dal 05/05/1987  N.  DATI ANAGRAPICI  COORCE ESCALE  DERITTI E ONERI REALI (1) Proprieta 1/1 fine all 16/01/2002	1 drives diffes N. 1 interiors interiors interiors interiors in interiors interiors in interiors inter	Sezione dell'u Sezione Urbana Stazione all ione degli i	874 nità immobi DATI IDEN Foglio 874 n data della intestati dal	Particella 212 VIALE II Particella 212 VIALE II richiesta der 20/12/2006	Sub- Sub- 62 directories de seguina de segui	Zoro Cem- haritti zenti atti:	Micro Zoni	DATI I	20545)	Consistenza	Superficio Citastale Med.88	SCALE	VARIAZIONE dei USTIVISR7 is au Liai 22/05/1998 FUSICINE, VA. SPINT, VAR DEST., (n. 55774/1987)  DIRITTI E ONERI RILALI (1) Proprinta 12/1
Idua del 10/12/2004 Patrician officiale SEVERINI LUCIANO Sede MILANO (MI) Repension. 174025 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Union n. 104423 1/2004 Repairs Pt di ROMA 1 in arti dal 27/12/2004  Iduazione degli intestati dal 10/01/2002  N. DATI ANAGRAPICI CONFERIMENTO IN SOCIETA DERITTI E ONERI REALI  Alti del 10/01/2002 Patrician DADI DANIELA Sede TRIESTE (TS) Repetitorio s. 80773 - CONFERIMENTO IN SOCIETA Republicata della trine. n.8779/5/2002 Transfisione n. 18779/5/2002 Transfisione n. 18779	1 ituazi N. 1 ituazi it	ione dell'u Seriore Urban Stazione all ione degli i	874 nità immobi DATI IDEN Foglio 874 ta data della intestati dal	Particella 212 VIALE I richiesta der 20/12/2006	Sub- Sub- 62 distrokerus a dai seg DATIAN.	Zoro Cem- haritti zenti atti:	Micro Zoni	DATI I	20545)	Consistenza	Superficio Citastale Med.88	SCALE	VARIAZIONE dei USTIVISR7 is au Liai 22/05/1998 FUSICINE, VA. SPINT, VAR DEST., (n. 55774/1987)  DIRITTI E ONERI RILALI (1) Proprinta 12/1
Ituazione degli intestati dal 10/01/2002  N. DATI ANAGRAFICI CUDICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI  LATI DERIVANTE DA Anni del 10/05/2002 Pubblico officiale DADO DANIELA Sede TRIESTE (TS) Repertorio 8, 80TT3 - CONFERIMENTO IN SOCIETA Republicata dalla tone, 8,87795/2002 Transisione 6, 187795/2002 Repubblico difficiale DADO DANIELA Sede TRIESTE (TS) Repertorio 8, 80TT3 - CONFERIMENTO IN SOCIETA Republicata dalla tone, 8,87795/2002 Transisione 6, 187795/2002 Transisione 6, 18779	I function of the second of th	ione dell'u Seriore Urban Stazione all ione degli i	874 nità immobi DATI IDEN Foglio 874 ta data della intestati dal	Particella 212 VIALE I richiesta der 20/12/2006	15/1987  Sub  62  DATIAN.  1 30-12/2009 P	Zora Cera. ban 160 Z wenti atti: MGRAPICI	Micro Zoni	DATI I	20545)	Consistenza	Superficio Catastale Med.38 CXXXII FIS 357/9 - CXXII	SCALE PRAYENDIA Nota	VARIAZZONE 46/05/15/1987 is au 141/2/05/1998 FUSICINE, VA. SPINT, VAR DEST., (n. 55774/1987)  DIRITTI 6 ONERI REALI  (II) Proprinzi 5/1  presentata um Miadelin Union n. 5280.1/2007 Roparin PI di ROMA  DIRITTI E ONERI REALI
N. DATI ANAGRAFICI CUDICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI  AND DEL IONE 2002 Pubblico officiale DADO DANIELA Sede TRIESTE (TS) Repertorio 8, 80TT3 - CONFERIMENTO IN SOCIETA Republicate della tone, 8,87795-2002 Translatione 6, 80TT3 - CONFERIMENTO IN SOCIETA Republicate della tone, 8,87795-2002 Translatione 6, 8,87795-2002 Translatione	I dirient trace of the second	ione dell'u Sezione Urbana Sinzione all lone degli i	874  nità immobi DATI IDEN Foglio 874  a data della intestati dal	Particella  212  VIALET  Particella  212  VIALET  richiesta der  20/12/2006	Sub 62  Sub 62  DATI AN. 1 2012 2000 P del 17-01 2000 P d	Zira Cem. har 110  menti atti:  MCRAPICI  MORAPICI	Micro Zoni  Port	DATI E Categoria	265453	Consistenza  M.) Repertueso n	Superficie Caroniale Med-88 CODICII PIS 75/79 - COMI	SCALE PRAYENDITA NOS. CALL COMPRAYENDITA	VARIAZZONE del US-US-PSR7 in ant. dal 22/05/1998 EUSRONE", VA. SPINT, VAR. DEST., in. 45774/1987)  DIRITTI E ONERI REALE (11) Proprieta: UT  DERITTI E ONERI REALE (12) Proprieta UT (fine al 20/12/2000)  Nita presentata con Mindelin Union n. 104423 12/004 Reputto PI di
ATT DERIVANTE DA  Ann det 10.00 / 2002 Perbitco officiale DADO DANIELA Sede TRIESTE (TN) Repetition 6, 60173 - CONFERIMENTO IN SOCIETA Reptificata dalla trise. n.\$1795/2002 Transferimen n. 60772 / 2002 Reptimen PL di ROMA I in anti-dal 25/08/2002  ituazione degli intestati dal 05/05/1987  DATI ANAGRAFICI  CODICE FISCALE  DERITTIE ONERI REALI  (1) Propostal 1000/1900 fian al 10/01/2002	I diriem setties N. I diriem setties N. I atrianzi N. I at	Sezione dell'u Sezione Ulthora Stazione all ione degli i	874 nità immobi DATI IDEN Foglio 874 n data della intestati dal	Particella  212  VIALE 3  richiesta der 20/12/2006  Ann del Ann del Ann del ROMA	Sub 62  Sub 62  DATI AN. 1 2012 2000 P del 17-01 2000 P d	Zira Cem. har 110  menti atti:  MCRAPICI  MORAPICI	Micro Zoni  Port	DATI E Categoria	265453	Consistenza  M.) Repertueso n	Superficie Caroniale Med-88 CODICII PIS 75/79 - COMI	SCALE PRAYENDITA NOS. CALL COMPRAYENDITA	VARIAZZONE del US-US-PSR7 in ant. dal 22/05/1998 EUSRONE", VA. SPINT, VAR. DEST., in. 45774/1987)  DIRITTI E ONERI REALE (11) Proprieta: UT  DERITTI E ONERI REALE (12) Proprieta UT (fine al 20/12/2000)  Nita presentata con Mindelin Union n. 104423 12/004 Reputto PI di
ituazione degli intestati dal 05/05/1987	1 divisor office of the second	Sezione dell'u Sezione Ulthora Stazione all ione degli i	874 nità immobi DATI IDEN Foglio 874 n data della intestati dal	Particella  212  VIALE 3  richiesta der 20/12/2006  Ann del Ann del Ann del ROMA	Sub- Sub- Sub- Sub- Sub- Sub- Sub- Sub-	Zero Cero bar 100  bar 100  AGRAPICS  subblaro official 12.2004	Micro Zoni  Port	DATI E Categoria	265453	Consistenza  M.) Repertueso n	Superficie Catostale Med.88 CODICII FIS 75799 - COMI	PRAVENDITA NOTA	VARIAZZONE del USUS/ISPISP in ant.dal 22/05/1998 EUSECNE , VA. SPINT, VAR. DEST., in: 55774/1987)  DIRITTI E ONERI REALI  111 Proprinta 1/1  DIRITTI E ONERI REALI  (1) Proprinta 1/1 fine al 20/12/2006  Notal propentata con Modello Union n. 104423 1/2004 Repairs Pl di  DIRITTI E ONERI REALI  DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprieta 1000/1000 Bres al 10/01/2002	I tourism office it tourism it is tourism it tourism it tourism it tourism it is tourism it tourism it is touris	Seziotar Urbana Seziotar Urbana Stazione all ione degli i ione degli i ione degli i	874  nità immobi DATI IDEN Foglio 874  a data della intestati dal ntestati dal	Particella 212 VIALE I Particella 212 VIALE I richiesta der 20/12/2006 Ann del In siti 16/12/2004 Ann del ROMA 10/01/2002	15/1987  Sub- 62  INTOKETHE 6  DATIAN.  12012-3000 P  DATIAN.  10/12/2004 P  10/2004 P  DATIAN.	Zoro Cen. har 100 Z  beenti atti:  AGRAPICI  MERAPICI	Micro Zone  Poet  Poet  E NENCA ANTI-  DE SEVERINI LL  DE DADO DANE	DATI E Categoria  O Categoria  O Categoria	Classe 265153 COMA JRU	Consistenza  M: Repertusio n  O (MI) Repertus	Superficie Circotale  Med-38  COOLCI FIS  COOLCI FIS  COOLCI FIS  COOLCI FIS  COOLCI FIS	CALE  CALE  CALE  CALE  CALE  CALE  C'ALE	VARIAZZONE del USUS/1887 in ant. dal 22/05/1998 FUSICINE", VA. SPINT, VAR. DEST., in: 55774/1987)  DIRITTI II ONERI REALI (1) Proprieta 1/1 fine al 20/12/2000  Nota presentata con Modello Union n. 104423 1/2004 Reparts Pl di  DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta 1/1 fine al 10/12/2004
	I forms office N. I stricted to the stricted t	Serioer Uithura  Serioer Uithura  stazione all ione degli i bertvantti ione degli i	nità immobi DATI IDEN Foglio 874 in data della intestati dal 0A intestati dal	Particella 212 VIALE I Particella 212 VIALE I richiesta der 20/12/2006 Ann del ROMA 10/01/2002	15/1987  Sub- 62  INTOKETHE 6  DATIAN.  12012-3000 P  DATIAN.  10/12/2004 P  10/2004 P  DATIAN.	Zoro Cen. har 100 Z  beenti atti:  AGRAPICI  MERAPICI	Micro Zone  Poet  Poet  E NENCA ANTI-  DE SEVERINI LL  DE DADO DANE	DATI E Categoria  O Categoria  O Categoria	Classe 265153 COMA JRU	Consistenza  M: Repertusio n  O (MI) Repertus	Superficie Circotale  Med-38  COOLCI FIS  COOLCI FIS  COOLCI FIS  COOLCI FIS  COOLCI FIS	CALE  CALE  CALE  CALE  CALE  CALE  C'ALE	VARIAZZONE del USUS/1887 in ant. dal 22/05/1998 FUSICINE", VA. SPINT, VAR. DEST., in: 55774/1987)  DIRITTI II ONERI REALI (1) Proprieta 1/1 fine al 20/12/2000  Nota presentata con Modello Union n. 104423 1/2004 Reparts Pl di  DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta 1/1 fine al 10/12/2004
	I tourism office N. I tourism office N. I tourism office N. I tourism office N. I tourism N. I t	Sezioer Urbara  Sezioer Urbara  Stazione all ione degli i DERIVANITI ione degli i DERIVANITI ione degli i DERIVANITI	nità immobi DATI IDEN Foglio 874 in data della intestati dal 0A intestati dal	Particella 212 VIALE I Particella 212 VIALE I richiesta der 20/12/2006 Ann del ROMA 10/01/2002	Sub   62	Zora Com- ban 102  menti atti:  MARAPICI  shibian afficial 172,2094  MARAPICI  shibian afficial 172,2094	Micro Zone  Poet  Poet  E NENCA ANTI-  DE SEVERINI LL  DE DADO DANE	DATI E Categoria  O Categoria  O Categoria	Classe 265153 COMA JRU	Consistenza  M: Repertusio n  O (MI) Repertus	Superficie Circotale  Med.88  COOLCE PS  COOLCE PS	SCALE  PRAYENDITA NOIS:  CALE  CALE  CALE  CALE  CALE  CALE  CALE  SCALE	VARIAZZONE doi OSTIS 1987 in ant dal 22 05/1598 FUSIONE , VA SPINT, VAR DEST , in: 55774(1987)  DIRITTI E ONERI REALI  (1) Proprieta 1/1 fine al 2012/2000  Nota presentata con Modello Union n. 104423 1/2004 Reparts Pl di  DERITTI E ONERI REALI  (1) Proprieta 1/1 fine al 2012/2006  DERITTI E ONERI REALI  (3) Proprieta 1/1 fine al 16/12/2006  DERITTI E ONERI REALI  (3) Proprieta 1/1 fine al 16/12/2006  DERITTI E ONERI REALI  (3) Proprieta 1/1 fine al 16/12/2006  DERITTI E ONERI REALI  (4) PROPRIETA 1/1 fine al 16/12/2006



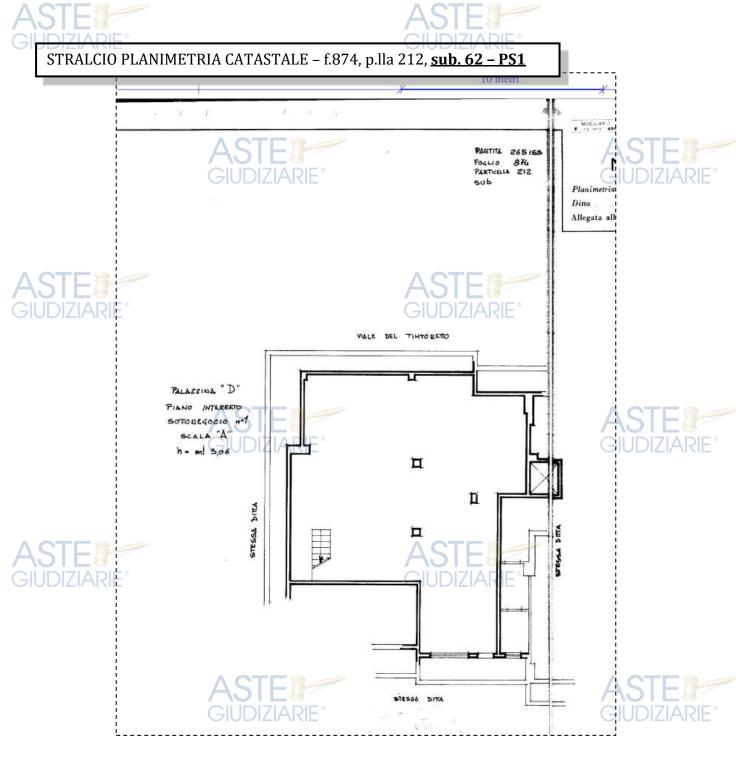


	Catasto fabbricati (CF)											
Da	ati identif	ficativi					Dati di cl	assamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita Piano			
	874	212	62	الكااح	ZIFCKIE	7	162 mq	Totale: 209 mq	8048,67 € T - S1			



Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f





## PRECISAZIONI

Bisogna precisare che il piano seminterrato (magazzino) è stato trasformato illegittimamente, senza alcun titolo edilizio, in palestra con i relativi servizi. Si riporta di seguito uno stralcio della relazione di progetto, dal quale si evince che il piano seminterrato era destinato a cantine e garage:







ARE PIANI SOPRATERRA					GIUDIZEMANDS OF TO	www.i.e.i	
PIANO	DESTINAZIONE	Screening mg.	VOLUMI mi:	PIANO	DESTINAZIONE	Surrancui mq.	VOLUME mc,
Terreno ande	oni e locali conde	349	1,134,25	Seminterr. L' Joterr.	cantine e garages	853	2.985,50
1º Piano	abitazioni	862,19	2,802,12	2º Interr			
2º Piano	Off BE	862,19	2,802,12	3º Interr.		-	AST
3" Piano	" "	862,19	2,802,12			Dee	
to Pianer	GIL	862,19	2,629,78		+ TOTALI +	853	2,985,50
Puno		862,19	2,629,78		(*) Si intende seminterrato quel	piano che ha, al	di sotto del livello
6°piano		862,19	2,629,78		stradale più basso, almeno la	metà dell'alteza	ra netta del piano.
				B) C	ostruzioni misurab	ili a sup	erficie (2)
	TOTALI	5.522,14	17,429,95	n	IG CTF		

### **PATTI**

Si riporta di seguito uno stralcio dell'atto d'obbligo del 28 ottobre 1971:

La società XXXXXXX è proprietaria di un terreno sito in Roma, in via di lottizzazione nei pressi della via Laurentina, località "Tre Fontane" della superficie di mq 24.034, distinto nel nuovo Catasto Terreno del Comune di Roma al foglio 874 con le particelle 16/p, 17/p, 18/p, 27, 33, 278/p, 281, 282/p, 283/p.

Che per la costruzione di n.8 (otto) fabbricati (denominati A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8) da erigersi sul terreno stesso sono stati presentati al Comune di Roma in data 8 maggio 1970 n.6 (sei progetti registrati ai seguenti numeri di protocollo:

- N. 16384 quanto al fabbricato A1
- N. 16385 quanto al fabbricato A2
- N. 16386 quanto al fabbricato A3
- N. 16387 quanto al fabbricato A4
- N. 16388 quanto al fabbricato A5
- N. 16389 quanto ai fabbricati A6, A7, A8

Che i progetti di cui trattasi sono stati approvati dal Comune di Roma avendo riportato pareri favorevoli espressi dalla Commissione Edilizia nella seduta del 28 luglio 1970, subordinando il rilascio delle rispettive licenze di costruzione alla presentazione da parte della società "." come sopra rappresentata, di un atto mediante si obbliga a mantenere permanentemente a parcheggio per le costruzioni in oggetto una superficie complessiva pari a 1 mq (un metro quadrato) di area netta per ogni 20 (venti) mc costruiti fuori terra e cioè mq 5.381,43 corrispondente al totale della cubatura fuori terra degli 8 edifici ammontante complessivamente a 107.500 e dettagliatamente:

- mc 13.665,71 quanto al fabbricato A1
  - mc 21.516,50 quanto al fabbricato A2
  - mc 21.516,50 quanto al fabbricato A3
  - <u>mc 16.295,39 quanto al fabbricato A4</u>
  - mc 8.626,47 quanto al fabbricato A5
  - mc 8.626,47 quanto al fabbricato A6

ASTE GIUDIZIARIE



- mc 8.626,47 quanto al fabbricato A7 mc 8.626,47 quanto al fabbricato A8



nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli interspazi di distacco fra i fabbricati e a giardino pensile i solai di copertura invadenti gli interspazi stessi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60.





## AS STATO CONSERVATIVO

ASTE

L' immobile oggetto di pignoramento si trova sostanzialmente in discreto stato manutentivo. Si precisa però che, al piano terra e al piano S1, sono presenti consistenti tracce di umidità su porzioni di pareti e soffitti, con conseguenti fenomeni di degrado degli intonaci.



Come risulta dal verbale di accesso (cfr. allegato), la legale rappresentante della Società locataria, nel corso del sopralluogo presso l'immobile ha dichiarato che: "nel locale seminterrato c'è un'infiltrazione da circa un anno che dipende da perdite provenienti dal locale adiacente adibito a caldaia condominiale".









## PARTI COMUNI

Si riporta di seguito uno stralcio dell'art. 1117 del Codice Civile — Parti comuni dell'edificio:

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie a<mark>ll'uso co</mark>mune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

# SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

ASTE GIUDIZIARIE

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e muratura di tamponamento in laterizio. Il suddetto fabbricato è disposto su n. 8 piani fuori terra con ascensore, oltre un piano seminterrato.

L'immobile oggetto di pignoramento è adibito a centro benessere con palestra e servizi igienici al piano seminterrato (privi di legittimazione urbanistica e certificato di agibilità).

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Nei bagni e spogliatoio sono presenti rivestimenti e pavimenti in maioliche.

I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità.

Le pavimentazioni dell'immobile sono miste: gres e laminato al piano terra, gres e monocottura al piano seminterrato.

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio e ferro.

L'impianto termico è a pompa di calore e split.

L'immobile è dotato degli allacci alle utenze per la corrente elettrica, acqua sanitaria e fognatura comunale.





## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo - avvenuto il 29/05/2024 - l'immobile è risultato occupato dalla XXXXXXXXXX (P.IVA XXXXXXXXX) in forza del contratto di locazione registrato il 28/07/2016 (RM 1 serie 3T n. 015974), che all'art. 2 prevede espressamente: "la locazione avrà durata di anni sei dal 01-07-2015 al 30-06-2021 rinnovato tacitamente per ulteriori sei anni". Tale contratto, essendo stato registrato prima della notifica del pignoramento immobiliare, risulta opponibile alla procedura esecutiva. Il canone di locazione previsto corrisponde ad € 20.400,00/anno oltre IVA, da aggiornare annualmente.

All'art. 3 del contratto si legge testualmente: "[...] il locatore evidenzia che trattasi di bene immobile strumentale ai sensi dell'art. 10 D.p.r. 633/72 concesso in locazione a soggetto esercente attività d'impresa e pertanto sottoposto ad imposta sul valore aggiunto ordinaria".

Si precisa che i canoni di locazione dell'immobile pignorato sono oggetto di pignoramento da parte del Super Condominio e del Condominio .

## PROVENIENZE VENTENNALL

- - atto di trasformazione società, ricevuto dal Notaio Claudio Cerini di Roma in data primo dicembre 2006, repertorio n. 205053/57258, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data 4 dicembre 2006, depositato presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Roma il 4 dicembre 2006, protocollo n. 262516, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 11 dicembre 2006 al n. 99390 reg. part.; e successivo atto di rettifica , ricevuto dal Notaio Antonio Bianchi di Roma in data 15 dicembre 2006, repertorio n. 101905, debitamente registrato e trascritto presso la medesima Conservatoria in data 20 dicembre 2006 al n. 102058 reg. part.; mediante il quale, la società XXXXXXXXX, ebbe a trasformarsi in società in nome collettivo con la denominazione di XXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in (già con sede in );

Firmato Da: ANDREA RO

- atto di vendita, ricevuto dal Notaio Antonio Mosca di Roma in data 20 dicembre 2006, repertorio n. 75759/16631, debitamente registrato, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 16 gennaio 2007 al n. 3280 reg. part." mediante il quale, la società XXXXXXXXXXX anzidetta, ebbe a vendere alla società XXXXXXXXXXX anzidetta, che ebbe ad acquistare, unitamente a maggior consistenza, il compendio immobiliare in oggetto; pertanto risultato rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.;

## FORMALITÀ

[...] a tutto il giorno 15 (quindici) maggio 2023 (duemilaventitre) il compendio immobiliare in oggetto risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi risultant<mark>i d</mark>a detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formal<mark>it</mark>à:

- ipoteca volontaria, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 23 gennaio 2007 al numero 2375 reg. part., derivante da concessione a garanzia di mutuo in linea capitale di euro 1.480.213,00 (un milione quattrocentoottantamila duecentotredici virgola zero zero) per un totale di 2.960.426,00 (due milioni novecentosessantamila quattrocentoventisei virgola zero zero) a favore di XXXXXXXX XXXXXXXXX i XXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXX (codice fiscale XXXXXXXX), e contro la società XXXXXXXXXXXX, anzidetta, con atto ricevuto dal Notaio Antonio Mosca di Roma in data 20 dicembre 2006, repertorio n. 75783/16654, debitamente registrato, avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, la porzione immobiliare distinta al Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 216, subalterno 505; successivamente frazionato con atto ricevuto dal medesimo Notaio Antonio Mosca di Roma in data 20 marzo 2017, repertorio n. 76190, debitamente registrato, ed annotato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 3 aprile 2007 al n. 29366 reg. part.; mediante il quale alla porzione immobiliare in oggetto è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 488.000,00 (quttrocentoottantamila virgola zero zero) e di ipoteca di Euro 976.000,00 (novecentosettantaseimila virgola zero zero);
- ipoteca volontaria, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 23 gennaio 2007 al numero 2378 reg. part., derivante da concessione a garanzia di mutuo in linea capitale per euro 1.596.888,00 (un milione cinquecentonovantaseimila ottocentoottantotto virgola zero zero) per un totale di euro 3.193.776,00 (tre centonovantatremila settecentosettantasei virgola zero zero) a **XXXXXXXXX** XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX , con sede in XXXXXXXX (codice fiscale XXXXXXXX), e contro la società XXXXXXXXXXXX, anzidetta, con atto ricevuto dal Notaio Antonio Mosca di Roma in data 20 dicembre 2006, repertorio n. 75786/16657, debitamente registrato, avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 212, subalterno 62; successivamente frazionato con atto ricevuto dal medesimo Notaio Antonio Mosca di Roma in data 20 marzo 2017, repertorio n. 76191, debitamente registrato, ed annotato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1 in data 20 aprile 2007 al n. 33063 reg. part.; mediante il quale alla porzione immobiliare in oggetto è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 644.960,00 (seicentoottantanovemila novecentosessanta virgola zero zero) e di ipoteca di Euro 1.289.920,00 (un milione duecentoottantanovemila novecentoventi virgola zero zero);
- **ipoteca giudiziale**, per l'importo in linea capitale di Euro 57.582,58 (cinquantasettemila cinquecentoottantadue virgola cinquantotto) per un totale di euro 115.165,16 (centoquindicimila

20 di 36

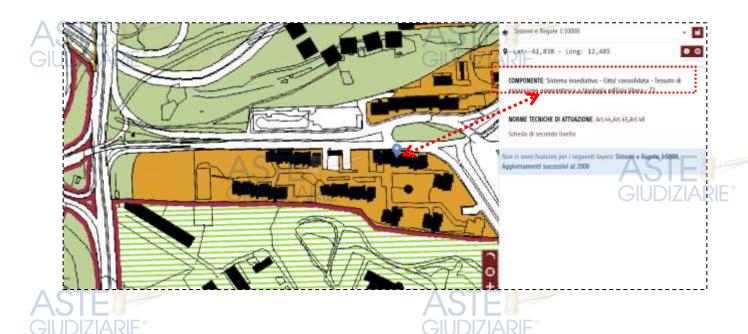


centosessantacinque virgola sedici), a **favore XXXXXXXXXXX** (codice fiscale XXXXXXXXX), e **contro la XXXXXX XXXXXXXXXXXX** anzidetta, derivante decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Roma in data 14 dicembre 2022, repertorio n. 21782, ed iscritta presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma in data 24 aprile 2023 al n. 7532 reg. part., avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, il compendio immobiliare in oggetto;

- pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 8 maggio 2023 al n. 41275 reg. part., a favore della società XXXXXXXXXX anzidetta, e contro la XXXXXXXXXXXX anzidetta, gravante sul compendio immobiliare in oggetto relativo alla procedura esecutiva in oggetto.

### NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ CONSOLIDATA – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3":



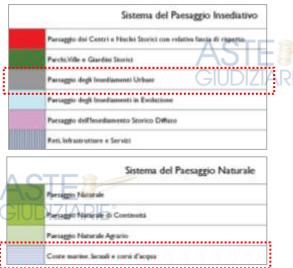






Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento nel Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli insediamenti Urbani" e nel Sistema del Paesaggio Naturale: "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua":

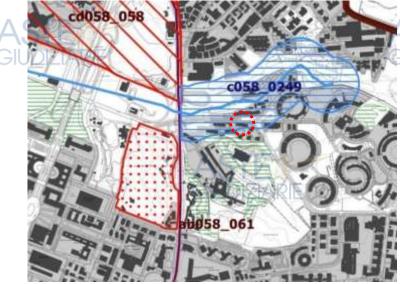








Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento risulta il vincolo di "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua":



$\mathbf{L}$	a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime
Di	M058_001	b) protezione delle coste dei lighi
	c058_001	c) protezione dei flumi, torrunti. corsi d'acqua
•••••	6058_001	di protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.i.m.
	1058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali
	g058_001	gi protezione delle area boscate
1/	M058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico
	1058_001	i) protezione delle zine unide
	m058_001	m) protezione delle uree di interesse archivologico
	M058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico
	m058_001	m) protezione panti di interesse archeologico e relativa facia di rispetto
	m058_001	mi) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto
	a058_001	g effectivents dis letters defint, 142 on 1 Di.g., 43/3884 Olik codes 15787 della presentia Olik susemi progression









## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato "D" di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato con **Licenza edilizia n.62 protocollo n. 16387/70**, rilasciata dal Comune di Roma in data 8 gennaio 1972 e successiva **variante n. 668** rilasciata in data **29 maggio 1972**.

STRALCIO L	ICENZA EDILIZIA N.62 PROT. N. 16387/70	Y	-
1	Protocolio N.	Rip. XV - Mod. 79	
	Anno to ASIES	Licenza N.	
	Politica GIUDIZIARIE >	GIUDIZ	ZIARIE
	Louis & 1 com. COMUNE I	DI ROMA	į
1835	AIPARTIZIONE XV - URBANIS	STICA - EDILIZIA PRIVATA	
	10000000		ĺ
	Visto il progetto per la costruzione di 2004 ( 200	no or the tolerane	
	presentato da		
	quale proprietario ed a firma del	quale Direttore dei Lavori al n. 15.55 di protocollo della XV Ripartizione.	
DIZ ARIE	del A parere l'avorevole all'approvazione del progetto	stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta	}
i	Visto il verbale di linee e quote n. Visto NASS + St. Fo   Qu. Of trop > Versita g	(Intervitables earlies)	ĺ
	4 63171 1 Vinto also 1211	a other was I was a way	1
je sa na	A-X2, A-0-314631166		}
i i			
	IL SIN	DACO	
	rilascia a AS	ASI	
1	abitante in Via	the state of the s	FIARIF
	sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio al	le seguenti condisioni:	
į	III I g e se g a allegat at -	- I - It - non-residents its its added - non-resident in the page of the page	
			•
į .	Nel fabbricato sinno installate idonee cassette per lettere ch	a negli clabili comuniciti di postignato degrano accesso ad	
	locate all esterno.		<b>{</b>
	I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a sciplina dei trasporti in relazione al carico massimo contenuto ec	n avvertenza che in caso di inosservanza alle suddette di.	į
	sposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei	piani che si trovano al disotto del livello stradale	
)7 ARIE	Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche e delle canal dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza dovranno essi-	izzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate	i
	dell'8-5-1941).	ente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457	
	Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente os Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livel	servate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti	
	E' rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al cessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere appos	progetto cui si riferisce la presente autorizzazione II con-	
	dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegne	re direttore dei lavori e del costruttore	i
Î	In sede esecutiva dovranno essere rispettate tutte le norme do all'approvvigionamento dell'acqua potabile e all'allontaname	ata a alla smaltimenta della ascue di rifinte	
	Cappe e canne di esalazione delle cucine dovranno posseder prolungate oltre il piano di copertura dell'edificio.		
1 1375	La centrale termica e la relativa canna fumaria dovranno Consiliare n. 2406 del 15-11-1963.		
{	L'approvvigionamento di aequa potabile e l'allontanamento assicurati secondo le norme previste dal vigente Regolamento	e lo smaltimento delle acque di rifinto dovranno essere	ZIARIE
; 	Per i locali terreni e scantinati previsti in progetto come au tuale impianto di riscaldamento dovrà essere chiesto, prima dell'i	tarimesse a da destinare in futura a tale uso a per l'oven-	į
Ì	del ruoco,		1
t t	Il rilascio della licenza di abitabilità, inoltre, resta subordin Comando.		
	La presente licenza, Insieme con i disegni originali approvi costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune	incaricati della vinilanza sull'attività adilivia a di tutti all	j
	detto periodo, si intendera senz'altro decadeta.	anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro	
	Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori sentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.	se non in forza di nuova ilcenza che sarà rilasciata su pre-	1
	La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono se sabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari	mpre salvi ed integri i diritti del terzi senza alcuna respon-	1
DIZIARIE		per L 67 33 -	
	Roma, H	PCI L. Maria	Į
	Il Capo dell'Ispettorato Edilizió	p. IL SINDACO	
			6
į.			

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

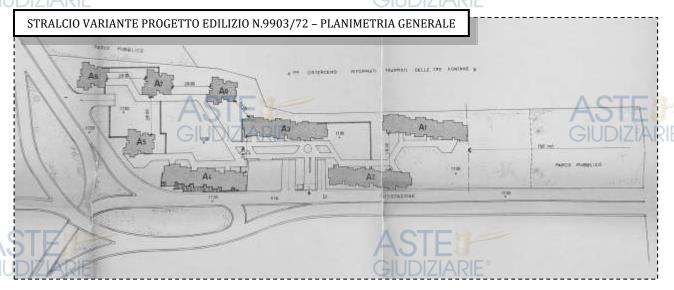


Proceeds N 9903  Anno 1919  REPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA  Visgo il progetto per la Guarrannone di Voccaulte della cio in vivo los funcioni proprietario dei		TRALCIO LICENZA EDILIZIA N.668 PROT. N. 9903/72	
Anno 1919  COMUNE DIRONA  RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA  Visto il progetto per la contrusione di Voltatile teli ico in via loc l'Austile teli registrato il 23-31  Visto il progetto del propostazione del progetto stealo cappresso dalla Commissione Edilizia nella sedura Visto il verbale di linee e quote n.  Nei fabbricato siano installate 160nee cassette per lettere che negu stabili sprovvisii di portierato dovranno esse e collocate all'esterno, leche a soni tental ad concrusto e a far coscrusta fortigono di carriore di seriore di cappresso di linee e concrusta fortigono di carriore na la carriore del responsabili provvetimenti a norma di leggis le di cappresso di cita dell'este di possibilità di la carriore del responsabili provvetimenti a norma di leggis le di la carriore di cappresso di la controlore per la quale si mascino di forma del promone carriore del provvetimenti al controlore di la controlore di cappresso di la forma del progetto di cappresso di la carrio del proprietario della controlore per la quale si mascino la licenza, devorano essere a carro del proprietario della controlore per la quale si mascino la licenza, devorano essere a carro del proprietario della controlore per la quale si mascino la licenza di progetto calculario della controlore di la cont	A CITE	TRADETO DICENZA EDIDIZIA N.000 TROT. N. 9903/72	
Visto il progetto per la contruzione di Volunte Coli con in una loc Omenti di Propertato il 12-2-3 12  Visto il progetto per la contruzione di Volunte Coli con in una loc Omenti di Propertato il 12-2-3 12  Visto il propertario, ci a limina del registrato il 12-2-3 12  Visto il propertario ci a limina del registrato il 12-2-3 12  Visto il propertario ci a limina del registrato il 12-2-3 12  Visto il propertario ci a limina del registrato il 12-2-3 12  Visto il propertario ci a limina del registrato il 12-2-3 12  Visto il verbale di line e quote n.  Visto  Il Visto il verbale di line e quote n.  Visto  Il Visto il verbale di line e quote n.  Rei fabbricato siano instaliate jognec cassette per lettere che negni stabini sprovvisti di portierato dovranno essere conocate all'esterno.  I titolari della presente lacchia ono tenuti ad osservare e a far osservare serupolosamente le norme vigenti per ia discipitani dei trisporti pi registrono, di carno massimo contenuto con avverienza che, in caso di inosare di ri regolamento.  I titolari della presente lacchia ono tenuti ad osservare e a far osservare serupolosamente le norme vigenti di ragolamento.  I titolari della presente lacchia ono tenuti ad osservare e a far osservare serupolosamente le norme vigenti di ragolamento.  I titolari della presente lacchia ono bene canno contenuto con avverienza che, in caso di inosare di ragolamento.  I amministrazione mono puo garantre lo scarico in forma dei pienti che si trosano al discotto del Ivetto stradale.  La coloritaria della costitucione devi a casce dei regionazione si trosano di discotto del Ivetto stradale.  La coloritaria della costitucione devi a casce preventivamente autorizzata la trisportamento comunque bitali portamenti della coli coli propettati della disconte e della canamento registrato della coli coli registrato della coli col	GIUDIZ		
Visto il progetto per la Gearrazine di Mandalle Colonicio in una loca fonce di propertato del quale proprietario del firma del registrato il 2-3-3 23.  Visto il parcepi reverso dei l'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 1918		COMUNE DI ROMA	
quale proprietario, ed a firma del registrato di 2 - 5 - 3 2  Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 1. 1. 1. 2. 2. Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 1. 1. 1. 2. Visto il verbale di linee e quote n. Visto  III. SINDACO  Filiscia a diffinita in Via la licenta per la costruzione di VAA-Quite di judicia alle seguenti condizioni: della qualifica di sotto l'osservanza di tutte le porme del Regolamento Edilizio alle seguenti condizioni: della qualifica di sotto l'osservanza di tutte le porme del Regolamento Edilizio alle seguenti condizioni: della qualifica della presente la controli della procente della controli della procente della seguenti della controli della controli della procente della seguenti della procente della controli della procente della controli della procente della controli della controli della procente della controli della cont	į		
resistrato il 27-3 12.  Visto il parere happrevole ali approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta  Visto il verbale di linee e quote n.  Visto  III, SINDACO  I	į	presentato da	ADIE
Visto il verbale di linee e quote n.  Visto  III. SINDACO  III. SINDACO  Abbiante in Via  In lecnar per la costruzione di  sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio alle seguenti condizioni: d'accio del controli del con	1	Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto sterio approvazione del progetto approvazione del progett	/ IXIL
Astronome in Vin  la licenza per la costruzione di  yangunte del Regolamento Edilizio alle seguenti condizioni: della controlore di licenza per la costruzione di vancia di tutte le norme del Regolamento Edilizio alle seguenti condizioni: della controlore di la controlore del controlore del la controlore del controlore del escreto.  Nel fabbricato siano instaliate idonee cassette per lettere che negn stabili sprovvesti di portierato dovranno essene controlore del essene del controlore del	į	Visto il verbale di lince e quote n	
Astronome in Vin  la licenza per la costruzione di  yangunte del Regolamento Edilizio alle seguenti condizioni: della controlore di licenza per la costruzione di vancia di tutte le norme del Regolamento Edilizio alle seguenti condizioni: della controlore di la controlore del controlore del la controlore del controlore del escreto.  Nel fabbricato siano instaliate idonee cassette per lettere che negn stabili sprovvesti di portierato dovranno essene controlore del essene del controlore del	į		
AST  As laboricato siano installate idonec cassette per lettere che negn stabili sprovvisti di portierato dovranno essere collocate all esterno.  I titolari della resembili di siano installate idonec cassette per lettere che negn stabili sprovvisti di portierato dovranno essere collocate all esterno.  I titolari della presente licchra seno tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in reigifone al carico masimo contenuto con avvertenza che, in caso di inosperivanna nite suddette dispositationi sariandi piesa a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge le di carico masimo contenuto con avvertenza che, in caso di inosperivanna nite suddette dispositationi sariandi piesa a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge le di castinazione non può garantire lo scarico in fogna deripiani che si trovano al disotte del fivello stradale di eventuali spostamenti della linee elettriche e della canazionaziona di ogna sociamenti della construzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costitutione essere isportamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1455 dell'85-1941).  Nell'escenzione dell'opera dovranno essere risportamente oscervate le prescrizioni di licene stabilite dai Regulantifica proprietario della concessionario dovra provvedere affinche sia posta nel caritice, appostita tabella represente autorizzazione. Il concessionario dovra provvedere affinche sia posta nel caritice, appostita tabella represente distributione di scaritico in distributione di capitali di proprietario, dell'articita dell'incepare di distributione di scaritario i nomi del proprietario, dell'articita dell'incepare di distributione di ritato.  Cappe e canne di esalazione delle cucine dovranno possedere i requisiti richiesti dalla Dell'butica e di canne di esalazione della cucine di ordina provvedere asservati secondo le norme previste dal vigente Regolamento dell'incisio dei relativi lavori, il bene siar dell	<b>ASTI</b>	II. SINDACOSTE	
a li isema per la costruzione di Valante del Regolamento Edilizio alle seguenti condizioni: della controli di tutte le norme del Regolamento Edilizio alle seguenti condizioni: della controli della controli di tutte le norme vigenti per l'utionari della presente licenta sono i enuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per l'utionari della presente licenta sono i enuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per l'utionari della presente licenta sono interiori della controli della controli.  ASTI controli della controli della controli della controli della controli.  In sede controli della contr	GIUDIZ		
Nei fabbricato siano installate idonee cassette per lettere che negn stabili sprovvisti di portierato dovranno essere collocate all'esterno.  I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in reiszione al carico in essamo contenuto con avverenza che, in caso di inosser, vanza alle sudicitet disposizioni, karamo invest a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge le la contenta dei sudicitet disposizioni, karamo invest a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge le la contenta dei autoritato dei proprietario della contenta della costruzione per la quale si rinascia la licenza, dovranno essere i carico del proprietario della costruzione dell'opera dovranno essere risporosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dal Regolamenti dilitivito e Santiario e rispettata gii alineamenti e piani di livello rilacati dall'Utilici e Tecnico Commande.  E rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto, cui si riferisce la presente autorizzazione. Il tonescionario dovra provvedere alinche sia posta nel cantice appria dell'integrate dell'ingegene direttore dei lavori e del costruction dovra provvedere alinche sia posta nel cantice appria del rigiene edilizia, con particolare riguardo di approvvigionamento dell'acqua potabile e all'allontanamento e dol mantitucio del rigiene dilizia, con particolare riguardo di approvvigionamento dell'acqua potabile e all'allontanamento e los smaltimento delle acque di rifiuto.  Cappe e canne di esalazione delle cucine dovranno possedere i requisiti richiesti dall'articolo 65 R.I. e dovranno essere prolingate oltre il piano di copertura dell'edincio.  La contrale territica e la relativa canna lumania dovranno invece possedere i requisiti richiesti dalla Deliberazione Consiliare ni 2000 del 15 il 1900.  La presente licenza in s	į	la licenza per la costruzione di Vanacete edi di cio	
I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare serupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo contenuto con averenza che, in caso di inosser vanna alle suddette dispositioni, baramo presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge le di ragolamento.  L'ammalistrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale di eventuali spostamenti delle linee efettriche e delle canasizzazioni di ogni specie che saranno comunque intressate dalia costruzione per la quale si rianzecia la licenta, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione alcesa.  La coloritura della costruzione dovra essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'85-1941).  Nell'essecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Santiario e rispettati gii alineamenti e piani di Irvello rilasciati dall'Unicio Tecnico Comunale.  E rigorosamente vietato mirodurre varianti o mbddiche al procetto alia inclini a presente autorizzazione. H'i concessionario dovra provvedere aliniche sia posta nel cartere apposita in tabiliari con curatteri a stampa ben visbili anche dall'esterno i nomi, del proprietaro, dell'arbitetto o dell'incepnere direttore dei astrati e del contritione.  In sede escuttiva dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in infanta di igiene edilizia, con partico are riguardo all'approvvigionamento dell'acqui potabile e all'olitaniamento e allo smaltimento delle acque di rifinto.  Cappie e canne di esalazione delle cucine dovranno possedere i requisiti richiesti dalla Peliberazione Constitare in 240 del 15-11-1965.  La periodi dell'incepna dell'olitania di provisti in progetto come autorimense o da destinare in futuro di varioni essere assorurati secondo le norme previste dal vigente Regolamento dovra essere chiesto, prima dell'inizio dei relativi lavori, il bene stare del Comune di		sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio alle seguenti condizioni: 1882, processi della 9.1.41.	
I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare serupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo contenuto con averenza che, in caso di inosser vanna alle suddette dispositioni, baramo presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge le di ragolamento.  L'ammalistrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale di eventuali spostamenti delle linee efettriche e delle canasizzazioni di ogni specie che saranno comunque intressate dalia costruzione per la quale si rianzecia la licenta, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione alcesa.  La coloritura della costruzione dovra essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'85-1941).  Nell'essecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Santiario e rispettati gii alineamenti e piani di Irvello rilasciati dall'Unicio Tecnico Comunale.  E rigorosamente vietato mirodurre varianti o mbddiche al procetto alia inclini a presente autorizzazione. H'i concessionario dovra provvedere aliniche sia posta nel cartere apposita in tabiliari con curatteri a stampa ben visbili anche dall'esterno i nomi, del proprietaro, dell'arbitetto o dell'incepnere direttore dei astrati e del contritione.  In sede escuttiva dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in infanta di igiene edilizia, con partico are riguardo all'approvvigionamento dell'acqui potabile e all'olitaniamento e allo smaltimento delle acque di rifinto.  Cappie e canne di esalazione delle cucine dovranno possedere i requisiti richiesti dalla Peliberazione Constitare in 240 del 15-11-1965.  La periodi dell'incepna dell'olitania di provisti in progetto come autorimense o da destinare in futuro di varioni essere assorurati secondo le norme previste dal vigente Regolamento dovra essere chiesto, prima dell'inizio dei relativi lavori, il bene stare del Comune di	1		
I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare serupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in rejazione, al carico massimo contenuto en avertenza che, in caso di inosare vanna alle suddette disposizioni haramo presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di ragodamento.  L'Amministrazione non puo garantire lo scarico in fogna deripiani che si trovano al disorto del invello stradale. Gii eventuali spostamenti delle linee clettriche e delle cananzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si riascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione siessa.  La coloritura della costruzione dovra essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).  Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizoni d'igiene stabilite dal Regolamenti Edilizio e Santario e rispettati gli allineamente e piani di livello rilasciati dall'Utilicio Tecnico Comunale.  E' rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al procetto, cui sa liferiace la presente autorizzazione. Il concessionario dovra provvedere alimente del procetto, cui sa liferiace la presente autorizzazione. Il concessionario dovra provvedere alimente del procetto, cui sa liferiace la presente autorizzatione. Il concessionario dovra provvedere alimente sono nel cantere apposita tabella recante con caratteri in stampa ben visibili nache dall'esterno i nomi del proprictatio, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del cocuritore.  In sede escutiva dovranno essere rispettate tutte le norme virgotti in intatrità di igiene edilizia, con partico are riquanto al l'approvvigionamento dell'acqua potabile e all'allontanimento e allo smaltimento delle acque di rifiuto.  Cappe e canne di esalazione delle cucine dovranno possedere i requisiti richiesti dall'articolo 65 R.I. e dovranno essere prolungate olive il piano di copertura dell'edificio.  L'approvvigionam	1	Nei fabbricato siano installate idonce cassette per lettere che negli stabili sprovvisti di portierato dovragno	
di regolamento.  L'amministrazione non puo garantre lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del fivello stradale. Gii eventuali spostamenti delle linee elettriche e deile cananzzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si riascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.  La coloritura della costruzione dovra essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione la 1857 dell'8-51941).  Nell'essecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Santario e rispettati gli allineamenti e piani di Ivello rilasciati dall'Unicio Tecnico Comunale.  E rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al propreto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovra provvedere alinche sia posta nel canticre apposita inbella recante con caratteri a starpa ben visibili nache dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.  In sede escutiva dovranno essere rispettate tiutte le norme (vigenti in infastina di giene edilizia, con particolare riguardo all'approvvigionamento dell'acqua potabile e all'allontanamento e allo smaltimento delle acque di rifiuto.  Cappe e canne di esalazione delle cucine dovranno possedere i requisiti richiesti dall'articolo 65 R.I. e dovranno essere prolimate oltre il piano di copertura dell'edincio.  La centrale termica e la relativa canna fumaria dovranno invece possedere i requisiti richiesti dalla Deliberazione Consiliare in 2406 del 15-11-1963.  L'approvvigionamento di sequa potabile e l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto dovranno essere assicurati secondo le norme previste dal vigente Regolamento d'Igena.  Per i locali terreri e scantinati previsti in progetto come autorisese o da destinare in futuro a tale uso e per l'eventuale impianto di riscaldimento dovrà essere chiesto, prima dell'inizio dei relativi lavori		l'titolari della presente licenza sono senuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo contenuto con avverienza che, in caso di mosser- vanza alle sueldette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e	_ B
La coloritura della costruzione dovra essere preventivamente autorizzata (art. 1.78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell' 8-5-1941).  Nell' escenzione dell' opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Santiario e rispettati gli allineamenti e piani di invello rilasciati dall'Unicio Tecnico Comunate. E rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui, si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovra provvedere afiniche sia posta nel canticre apposita fabella recante con caratterri a stampa ben visibiti anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costrutore.  In sede escuttiva dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di igiene edilizia, con particolare riguardo all'approvigionamento dell'acqua potabile e all'allontamamento e allo smaltimento delle acque di rifinito.  Cappe e canne di esalazione delle cucine dovranno possedere i requisiti richiesti dall'articolo 65 R.I. e dovranno essere prolingate oltre il piano di copertura dell'edificio.  La centrale termica e la relativa canna fumaria dovranno invece possedere i requisiti richiesti dalla Deliberazione Consiliare n. 2406 del 15-11-1963.  L'approvigionamento di acqua potabile e l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifinito dovranno essere assicurati secondo le norme previste dal vigente Regolamento d'Igiene.  Per i locali terreni e scantinati previsti in progetto come autorimesse o da destinare in futuro a tale uso e per l'eventuale impianto di ricalamento dovra essere chiesto, prima dell'inizio dei relativi lavori, il bene stare del Comando.  La presente licenza, insieme con il dicegni originali approvati dal Comune, dovra essore conservata sul luogo della costrudone a disposizione dei funzionari ed appani del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gii ogori della forza di natora l'apparato decadera.  Il titolare non potra portato intiziare o ripr		L'Amministrazione non puo garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del fivello stradale.  Gii eventuali spostamenti delle linee elettriche e delle canalizzazioni di oppi specie che saranti compani	/ VIXIL
Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Editizio e Santario e rispettati gli allineamenti e pian d'ivello riascati dall'Unicio Tecnico Comunate.  Zione Il concessonario dovra provvedere alinche sia posta nel carticre apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili nache dall'esterno i nomi del proprietto, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.  In sede esceutiva dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in niatrità di igiene edilizia, con particolare riguardo all'approvvigionamento dell'acqua potabile e all'allontanamento e allo smaltimento delle acque di rifiuto.  Cappe e canne di esalazione delle cucine dovranno possedere i requisiti richiesti dall'articolo 65 R.I. e dovranno essere prolungate oltre il piano di copertura dell'edincio.  La centrale termica e la relativa canna fumaria dovranno invece possedere i requisiti richiesti dalla Deliberazione Consiliare in. 2406 del 15-11-1963.  L'approvvigionamento di acqua potabile e l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto dovranno essere assourati secondo le norme previste dal vigente Regolamento d'Igiene.  Per i locali terreni e scantinati previsti in propetto come autorimesse o da destinare in futuro a tale uso e per l'eventuale impianto di riscattamento dovrà essere chiesto, prima dell'inizio dei relativi lavori, il bene stare del Comando Vigili del Fuoco.  Il rilascio della licenza di abitabilità, inoltre, resta subordinato alla esibizione del nulla osta concesso dall'annidetto Comando.  La presente licenza, insieme con I disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della originali della forza pubblica. Essa è valda per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziando il lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decadrua.  Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita	ĺ	La coloritura della costruzione dovra essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione	
In sede escutivo dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia de rigiene edilizia, con particolare rigiundo all'approvvigionamento dell'acqua potabile e all'allontanamento e allo smaltimento delle acque di rifiuto.  Cappe e canne di esalazione delle cucine dovranno possedere i requisiti richiesti dall'articolo 65 R.I. e dovranno essere prolungate oltre il piano di copertura dell'edificio.  La centrale termica e la relativa canna fumaria dovranno invece possedere i requisiti richiesti dalla Deliberazione Consiliare n. 2406 del 15-11-1963.  L'approvvigionamento di acqua potabile e l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto dovranno essere assicurati secondo le norme previste dal vigente Regolamento d'Igiene.  Per i locali terreni e scantinati previsti in progetto come autorimesse o da destinare in futuro a tale uso e per l'eventuale impianto di riscandamento dovra essere chiesto, prima dell'imzio dei relativi lavori, il bene stare del Comando Vigili del Puoco.  Il rilascio della licenza di abitabilità, inoltre, resta subordinato alla esibizione dei nulla osta concesso dall'innudetto Comando.  La presente licenza, insieme con i dicegni originali approvati dal Comune, dovra essore conservata sul luogo della contuzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziondosì i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decadata.  Il titolare non potrà portanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo-essamo.  La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti del terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.	AST	Nell'esecuzione dell'opera dovraimo essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Rego- lamenti Edifizio e Sanuario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ulticio Tecnico Comunale. E rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferiace la presente autorizza- zione. Il concessionario dovra provvedere alinche sia posta nel califere apposita tabella recante con caratteri a siamon ben visibili nuche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere duestiva dei	
Cappe e canne di esalazione delle cueine dovranno possedere i requisiti richiesti dall'arricolo 65 R.I. e dovranno essere prolungate oltre il piano di copertura dell'edificio.  La centrale territica e la relativa canna fumaria dovranno invece possedere i requisiti richiesti dalla Deliberazione Consiliare n. 2406 del 15-11-1963.  L'approvvigionamento di acqua potabile e l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto dovranno essere assicurati secondo le norme previste dal vigente Regolamento d'Igiene.  Per i locali terreni e scantinati previsti in progetto come autorimesse o da destinare in futuro a tale uso e per l'eventuale impianto di riscaldamento dovra essere chiesto, prima dell'unzio dei relativi lavori, il benestare del Comando Vigili del Puoco.  Il rilascio della licenza di abitatulita, moltre, resta subordinato alla esibizione del nulla osta concesso dall'anudetto Cornando.  La presente licenza, insleme con i dicegni originali approvati dai Comune, dovra essere conservata sul luogo della costuzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incuricati della vigilanza sull'attività edifizia e di tutti gil agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entre detto periodo, si intenderà senz'altro decadita.  Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporari a nuovo essene.  La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.	GIUDIZ	In sede escutiva dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di igiene edilizia, con par- ticolare riguardo all'approvvigionamento dell'acqua potabile e all'alfontanamento e allo smaltimento delle acque	
L'approvvigionamento di acqua potabile e l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto dovranno essere assicurati secondo le norme previste dal vigente Regolamento d'Igiene.  Per i locali terrem e acantinati previsti in progetto come autorimesse o da destinare in futuro a tale uso e per l'eventuale impianto di ricaldamento dovra essere chiesto, prima dell'imizio dei relativi lavori, il benestare del Comando Vigili del Puoco.  Il rilascio della licenza di abitabilita, inoltre, resta subordinato alla esibizione del nulla osta concesso dall'annudetto Comando.  La presente licenza insieme con i dicegni originali approvati dal Comune, dovra essore conservata sul luogo della contrusione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tunti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio: non infiziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decadetta.  Il titolare non potrà portanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.  La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.  2 2 10 1 per. L. 13 000	1	Cappe e canne di esalazione delle cucine dovranno possedere i requisiti richiesti dall'articolo 65 R.I. e dovranno essere proluppate oltre il piano di copertura dell'edificio.	
Per i locali terreni e scantinati previsti dal vigente Regolamento d'Igiene.  Per i locali terreni e scantinati previsti in progetto come autorimesse o da destinare in futuro a tale uso e per l'eventuale impianto di riscaldamento dovra essere chiesto, prima dell'imizio dei relativi lavori, il benestare del Comando Vigili del Puoco.  Il rilascio della licenza di abtitubilità, inoltre, resta subordinato alla esibizione del nulla osta concesso dall'inizio della licenza di abtitubilità, inoltre, resta subordinato alla esibizione del nulla osta concesso dall'inizione del nulla osta concesso dall'inizione del funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gil agenti della forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data dei rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senzialtro decadata.  Il titolare non potrà portanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.  La licenza wiene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di propristari confinanti o di chiunque altro.  2 0 100 per. L. 13 000	}	hernzione Consiliare n. 2400 dei 15-11-1903.	
e per l'eventuale impainte de reconsiste de l'accept d	į	essere assigurati secondo e dorme previste dal vigente Regolamento d'Igiene.  Per i locali terreni e scantinati previsti in progetto come autorimesse o da destinava in fotogra a dalla destinava in fotografia della come autorimesse o da destinava della come autorimesse o da destinava in fotografia della come autorimesse della come au	
La presente licenza insieme con i disegni originali approvati dai Comune, dovra essore conservata sul luogo della contruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gil agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio: non iniziondosi i lavori entro detto periodo, si intonderà senz'altro decadura.  Il titolare non potrà portanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esamo.  La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.  2 0 MGE 1972 Quietanza N.  2 0 Dec. L. 13 000	ì	e per l'eventuale impianto di riscaldamento dovra essere chiesto, prima dell'inizio dei relativi lavori, il bene-	
costruzione a disposizione dei tunzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tunti gli agerti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilescio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senzialtro decadura.  Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporari a nuovo esano.  La licenza viene rilasciata con la riserva che si vegliono sempre salvi ed integri i diritti del terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.  2 0 MSE 1972 Quietanza N.  2 0 MSE 1972 Quietanza N.	1	Fanydetta Comando	ARIE
Il titolare non potrà portanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.  La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti del terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.  2 5 1/56 1972 Quietanza N. 280 7 per. L. 13 000		costruzione a disposizione dei tunzionari ed agesti dei Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agesti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rifascio; non iniziandosi i lavori entro della periodo, si intenderà senz'altro decaduta.	
abilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.  2 9 M95 1972 Quietanza N. 280 3 per. L. 13 000	ł	Il titolare non potrà pertanto imiziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su pre-	
AST Roma, II	į	sabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.	
	A 0-1	2 9 MM 19/2 Ouletanza N. 280 + per. L. 13 000	
THE PARTY OF THE P	ASH		
GIUDIZ A IL Capo dell'Ispettorato Edilizio	GIUDI7	A Cape dell'ispettorato Editizio	
Word of Sellerwochallors	0.0012		
Carpentiers - Ruma DRS 2007 (170)	-		
	i	C.	

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



Relativamente al fabbricato "D" è stato rilasciato dal comune di Roma certificato di abitabilità n.175 in data 22 marzo 1974.

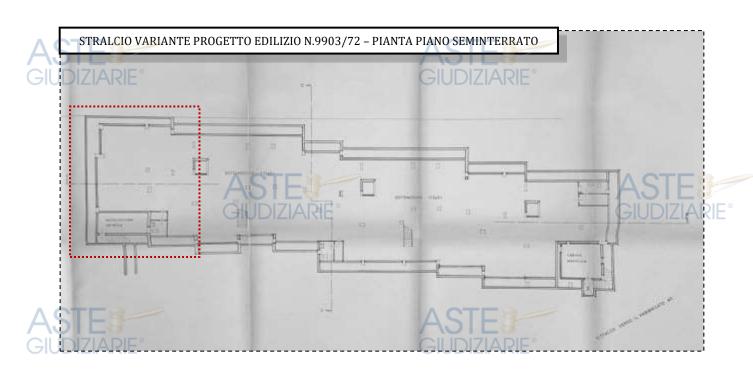






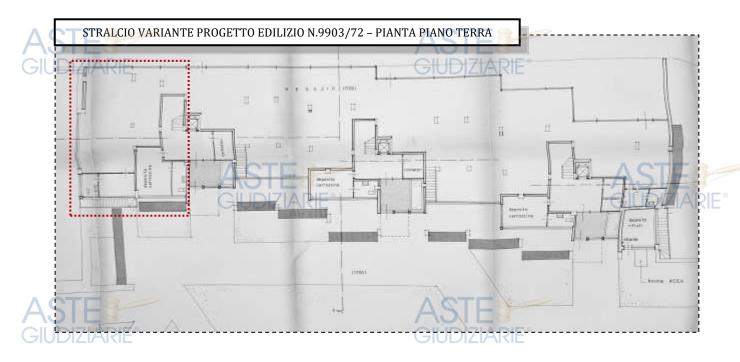


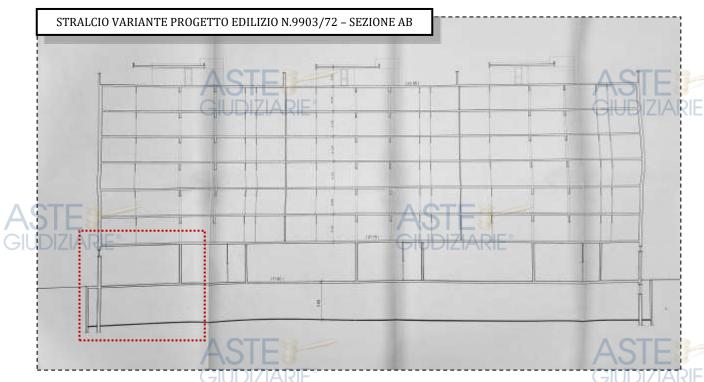












Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla volumetria, alla distribuzione degli spazi interni e dei prospetti, non corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati grafici del progetto edilizio prot. n. 9903/72.











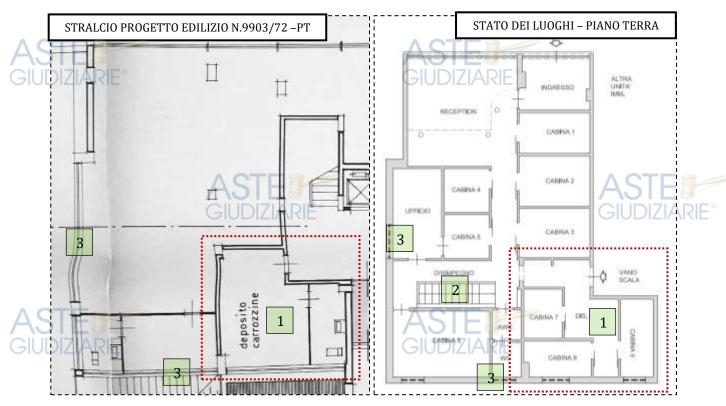
Si riport<mark>an</mark>o di seguito le rappresentazioni grafiche delle difformità urb<mark>an</mark>istiche e catastali rilevate:

## PIANO TERRA

 Diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di nuovi ambienti tramite la realizzazione di nuove tramezzature e porte interne;

**GIUDIZIARIE** 

- Dalla planimetria di progetto si evince che al piano terra del fabbricato risultava un unico ampio locale commerciale lungo tutto il fabbricato "D"; Attualmente risulta frazionato in più immobili, tra cui il locale oggetto della presente relazione;
- Annessione del "deposito carrozzine" e wc al locale commerciale (1);
- Presenza della scala interna di collegamento con il piano seminterrato (2);
- Diversa le dimensioni e posizione delle finestre presenti sul prospetto sud e prospetto ovest (3).



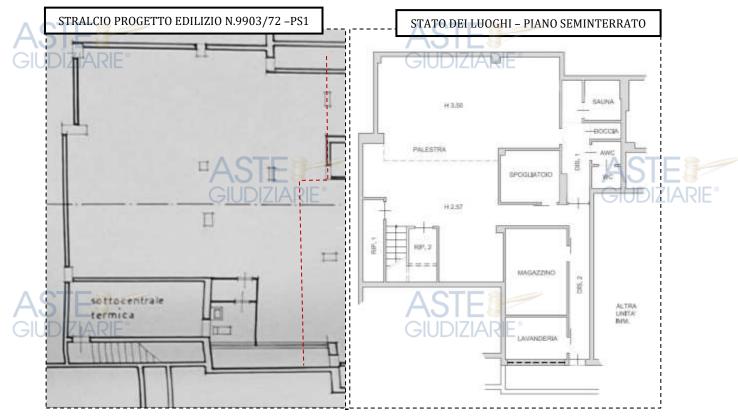
## **PIANO SEMINTERRATO**

- Trasformazione del sotto-negozio (magazzino) senza alcun titolo edilizio in palestra con i relativi servizi;
- Diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di nuovi ambienti tramite realizzazione di nuove tramezzature e porte interne;
- Dalla planimetria di progetto si evince che al piano seminterrato del fabbricato risultava un unico ambiente (magazzino); Attualmente tale piano risulta frazionato in più immobili;



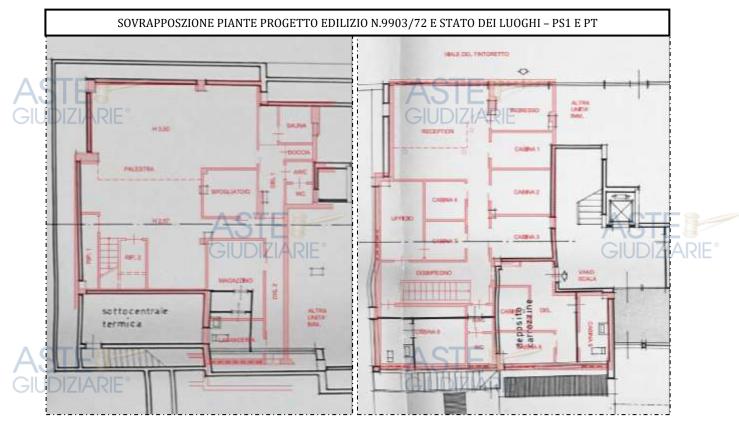


















Per quanto riguarda le difformità urbanistico/edilizie non sanabili (traformazione del piano seminterrato in palestra) l'aggiudicatario dell'immobile dovrà ripristinare a propria cura e spese lo status quo ante, così come previsto dal progetto assentito.

Per quanto attiene al frazionamento dell'originario locale commerciale e del locale magazzino posto al piano S1, considerato che il progetto assentito dal Comune di Roma prevedeva, sia al P.T. che al piano S1, un unico locale per il fabbricato "D", sarà necessario richiedere al Comune di Roma, a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – congiuntamente agli altri proprietari del fabbricato –, un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del TUE. Anche l'accorpamento illegittimo tra i due piani dell'immobile potrà essere oggetto – sempre a cura e spese dell'aggiudicatario – di un "accertamento di conformità".

Successivamente, per le difformità sanabili (diversa distribuzione degli spazi interni e variazioni prospettiche) potrà essere redatta – a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – una S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell'art. 36 - bis del D.p.r. 380/01, per cui il Comune di Roma potrà eventualmente rilasciare un permesso di costruire in sanatoria.

Per il fabbricato in cui ricade il bene pignorato è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 173/1974. Tale certificato, considerate le descritte difformità urbanistiche ed edilizie, non si può ritenere – allo stato attuale – valido.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica del bene - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

La descritta situazione urbanistica e catastale del bene pignorato verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale dello stesso.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte del Super Condominio di e del Condominio .

MILLESSIMI	CONDOMINIO	P'AL.	0
------------	------------	-------	---

PROPRIETA BISCALE		C/ASCENSORI EL/	ACQUA CALDA DI/BIS G	EST. RISC. PALAZZ
44,569	81,765	76,154	37,533	3,807
	J. A. J. L. S.	J. A. J. L. S.	MANUFACTURE PROPERTY AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE PART	7741 1450 5 FF 1155

MILLESIMI SUPERCONDOMINIO

Progressivo Proprietario

A/Progrietà Comuni AB/A Bis - Fortierato e varie - AB/A Bis - Manutenzione verde e varie - AB/A Bis - Spese Generali D /Riscaldamento E /Gest.imp.distr.acqua.cald

1 ...ne imm.re 436/2023 - NGi 7,866 0,000 0,000 0,000 1,031 0,614

Estratto Conto Condominio

D-NG A/001

Esec.ne Imm.re 436/2023 - NG001, riportiamo di seguito la siluazione contabile alla data odierna delle unità immobiliari sopra riportate

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	Residuo
	Es. CONDOMINIALE 2024			
20/01/2024	1a Rata 2024	279,32	0,00	279,32
20/04/2024	2a Rata 2024	279,32	0,00	279,32
31/05/2024	Saldo 2023	7.705,14	0.00	7,705,14
20/07/2024	3a Rata 2024	279.32	0,00	279,32
TOTALE		8.543,10	0,00	8.543,10



ASTE 30 di 36 GIUDIZIARIE





# Supercondominio STE

Esec.ne Imm.re 436/2023 - NG001, riportiamo di seguito la situazione contabile alla data odierna delle unità immobiliari sopra riportate.

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	Residuo
	Es. CONDOMINIALE 2024			
20/01/2024	1a Rata 2024	339,42	0.00	339,42
20/04/2024	2a Rata 2024	339,42	0,00	339,4
15/07/2024	Saldo 2023	8.746,07	0.00	8.746,0
20/07/2024	3a Rata 2024 7 A DIF °	337,63	0.00	337,6
OTALE	1	9.762,54	0,00	9.762,5

Il pagamento del suddetto importo dovrà essere versato sul o/c della CREDIT AGRICOLE ex Cariparma - IBAN

Cordiali saluti

Roma, li 20/09/2024

L'Amministratore

Si precisa che, sia il Condominio che il Super-Condominio, hanno avviato azioni di recupero dei crediti, delle quali, allo stato attuale, non si può prevedere l'esito.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Piena proprietà del seguente immobile, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

#### LOTTO 2

Bene N° 2 - Locale commerciale con magazzino ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto nn.
 100 - 102, edificio D, scala A, interno 1, piano T-S1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 874, Part.
 212, Sub. 62, Zc. 5, Categoria C1.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Romache di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

ASTE GIUDIZIARIE



• VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 Semestre 2 – Fascia/zona: Periferica/TINTORETTO (VIA BALLARIN) cod. zona D38:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE A C	2400	3300	L	9	12,8	ASTE
Вох	NORMALEGIUD	17 <sup>1350</sup> RI	1900	L	6	8,5	GIUDIZIARI
Posti auto coperti	NORMALE	1000	1450	L	5,3	7,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	600	900	L	3,3	4,8	i.

• VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA - BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - Q20 Ardeatino (Laurentino, Tor - Marancia, Montagnola, Navigatori, Roma 70) (Municipio: VIII - ex Municipio XI):

Superficie in ha	1470.76	M B B	Euro\mq	Eurovmq mese
Abitazioni censite:	^ _	Abitazioni - Mascia	3,500,00	↑ C 11,00
Occupate	23(7)(-)	Abstazioni - Il fascia	2.800.00	45
Non occupate	GHU	Uffici	2,900,00	SIUDIZIA 9,00
Totale	25378	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - I fascia	2.900,00	14,20
Abitazioni occupate:	60,10%	Locali Commili, Artigili, Terzzi - II fascia	1,800,00	8,80
in locazione	36.10%	Locali - complessi attività terziarie industriali	900,00	6,50
Akro	3.80%	Locali - complessi attività turistiche  Boxes e posti auto  ASTE	nq 1.800.00	9,00

• VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI:



ASTE

ASTE GIUDIZIARIE







## € 1.067.000

Negozio - Locale commerciale via Tintoretto 310, Tintoretto, Roma

500 m<sup>2</sup>

■ MESSAGGIO







Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
	commerciale		complessivo	vendita	
	V GIL	3			ACTE
Bene N° 2 - Locale commerciale con	189,00 mq	<b>2.300,00 €/mq</b>	€ 434.700,00	100,00%	€ 434.700,00
magazzino	SILIDIZIAI	OIE ®			GII IDIZIAR
Roma (RM) - Viale del Tintoretto					
n.100 - 102, edificio D, scala A,					
interno 1, piano T-S1					
				Valore di stima:	€ 434.700,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
UDIZIARIE° GIUDIZIARIE°		
Opere di ripristino e oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, assenza certificato di agibilità	15	%
Aleatorietà titolarità ex locale deposito condominiale al P.T. annesso al locale commerciale (cfr. pag. 9)	4	%
Contratto di locazione opponibile alla procedura – scad. 30 giugno 2027	6	%
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10	%
\CTE \	V CI	

## Valore finale di stima: € 282.000,00 (arrotondato per difetto)

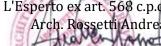
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.





L'Esperto ex art. 568 c.p.c









- 😽 ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
- ATTI D'OBBLIGO.zip
- ➡ ATTO DI COMPRAVENDITA\_2006.pdf
- 🐱 CONTRATTO DI LOCAZIONE (canoni pignorati) scad 30 giugno 2027. .pdf
- Maria DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.zip
- M FOTOGRAFIE.zip
- LICENZA EDILIZIA N668 DEL 1972.pdf
- MILLESIMI CONDOMINIO PAL. D.pdf
- MILLESIMI SUPERCONDOMINIO.pdf
- 🛂 Pal. D Abitabilità.pdf
- PENDENZE CONDOMINIO E SUPERCONDOMINIO.pdf
- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO Pal.D.pdf
- Regolamento Supercondominio.pdf
  - RELAZIONE ESTIMATIVA RM\_EI\_436\_2023\_LOTTO 2-LOCALE COMMERCIALE.pdf

GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

- RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
- 🌌 VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE.zip

















ASTE 34 di 36 GIUDIZIARIE®





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

#### LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Locale commerciale con magazzino ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.100 - 102, edificio D, scala A, interno 1, piano T-S1;

Censito al catasto Fabbricati - Fg. 874, Part. 212, Sub. 62, Zc. 5, Categoria C1

Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione: "CITTÀ CONSOLIDATA – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile nel Sistema del "Paesaggio degli insediamenti Urbani" e nel Sistema del Paesaggio Naturale: "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua". Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento risulta il vincolo di "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua".

Il fabbricato "D" di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato con Licenza edilizia n.62 protocollo n. 16387/70, rilasciata dal comune di Roma in data 8 gennaio 1972 e successiva variante n. 668 rilasciata in data 29 maggio 1972.

Relativamente al fabbricato "D" è stato rilasciato dal comune di Roma certificato di abitabilità n.175 in data 22 marzo 1974.

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla volumetria, alla distribuzione degli spazi interni e dei prospetti, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria del progetto edilizio prot. n. 9903/72.

Per quanto riguarda le difformità urbanistico/edilizie non sanabili (traformazione del piano seminterrato in palestra) l'aggiudicatario dell'immobile dovrà ripristinare a propria cura e spese lo *status quo ante*, così come previsto dal progetto assentito.

Per quanto attiene al frazionamento dell'originario locale commerciale e del locale magazzino posto al piano S1, considerato che il progetto assentito dal Comune di Roma prevedeva, sia al P.T. che al piano S1, un unico locale per il fabbricato "D", sarà necessario richiedere al Comune di Roma, a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – congiuntamente agli altri proprietari del fabbricato –, un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del TUE. Anche l'accorpamento illegittimo tra i due piani dell'immobile potrà essere oggetto – sempre a cura e spese dell'aggiudicatario – di un "accertamento di conformità".

Successivamente, per le difformità sanabili (diversa distribuzione degli spazi interni e variazioni prospettiche) potrà essere redatta – a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – una S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell'art. 36 - bis del D.p.r. 380/01, per cui il Comune di Roma potrà eventualmente rilasciare un permesso di costruire in sanatoria.

Per il fabbricato in cui ricade il bene pignorato è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 173/1974. Tale certificato, considerate le descritte difformità urbanistiche ed edilizie, non si può ritenere – allo stato attuale – valido.

Quanto sopra – fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica del bene – avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

La descritta situazione urbanistica e catastale del bene pignorato è stata tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore dello stesso.

Prezzo base d'asta: € 282.000,00



ASTE GIUDIZIARIE



## SCHEMA RIASSUNTIVO ARE ESECUZIONE IMMOBILIARE 436/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 282.000,00

	/ C-1		// ( -				
Bene N° 2 - Locale commerciale con magazzino							
GIJDIZIARIF° GIJDIZIA							
<b>Ubicazione:</b>	<b>Ubicazione:</b> Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.100 - 102, edificio D, scala A, interno 1, piano T-S1						
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1				
	•						
Tipologia	Locale commerciale co magazzino	Superficie	mq 189,00				
immobile:	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 874,						
CTE	Part. 212, Sub. 62, Zc. 5, Categoria C1 // C						
SIE	AS						
Stato conservativo:	L' immobile oggetto di pignoramento si trova sostanzialmente in discreto stato						
TOBIS IF THE THE TOBIS	manutentivo.						
	Si precisa però che, al piano terra e al piano S1, sono presenti consistenti tracce di						
	umidità su porzioni di pareti e soffitti, con conseguenti fenomeni di degrado degli						
	intonaci.						
	Come risulta dal verbale di accesso (cfr. allegato), la legale rappresentante della Società						
	locataria, nel corso del sopralluogo presso l'immobile ha dichiarato che: "nel locale						
	seminterrato c'è un'infiltrazione da circa un anno che dipende da perdite provenienti						
	dal locale adiacente adibito a caldaia condominiale".						
Decariations	L CHULLIA ARIE						
Descrizione:	L'immobile è adibito a centro benessere con palestra al piano seminterrato (realizzata						
	senza alcun titolo edilizio), oltre accessori.						
Vendita soggetta a	NO						
IVA:							















ASTE 36 di 36 GIUDIZIARIE Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f