

Espropriazione Immobiliare
CARTABIA**N.R.G. : 1297/2023**

Parte ricorrente

LEVITICUS SPV S.R.L

Parte resistente

 **S.R.L.**

Giudice

G.E. : Dott. ROSANNA GERARDA BISCEGLIE

CTU

Dott. Arch. Ugo Caminiti

Custode

Avv. Delia Pesaresi**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**
DETERMINAZIONE DEI BENI PIGNORATITecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di RomaIscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale :  Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@tiscali.it

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 1297/2022 del R.G.E.

LEVITICUS SPV S.R.L.

contro

S.R.L.

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Documenti e Richieste.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2.....	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21

Vincoli od oneri condominiali	23
Lotto 3	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali	25
Stato conservativo	25
Parti Comuni	25
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali	30
Stima / Formazione lotti	31
LOTTO 1	2
LOTTO 2	3
LOTTO 3	4
Riepilogo bando d'asta	6
Lotto 1	6
Lotto 2	6
Lotto 3	7
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1297/2022 del R.G.E.	8
Lotto 1	8
Lotto 2	9
Lotto 3	9



All'udienza del 11/03/2024, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T
- **Bene N° 2** - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1
- **Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, interno 7, piano S1

I beni sorgono nel quadrante sud della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio IX, nel quartiere Torrino. L'area è inquadrata a sud proprio dal GRA, a nord-ovest da via del Mare e via Ostiense, mentre a sud-est è presente via Cristoforo Colombo. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, dotato di servizi, parchi, scuole e strutture sportive. Il centro commerciale più vicino è Euroma2 che dista circa 2,6 km ed il servizio ospedaliero più vicino è l'IFO San Gallicano a circa 2,9 km.

Per i beni n.1-2 la zona è servita dai mezzi di superficie Atac di cui la fermata più vicina (linea 078) si trova a 500m, mentre a circa 1,7 km è presente la fermata Tor di Valle della linea Roma-Lido; la fermate più vicine della metropolitana sono Eur Palasport ed Eur Fermi a circa 4 km (linea B). I beni oggetto di perizia fanno parte di un Condominio con accesso da via Mar della Cina 168-170 e sono:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T

Costituito da doppio ingresso, zona giorno, cucina, due camere, due servizi e terrazzo.

- **Bene N° 2** - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1

Per i beni n. 3-4, che sorgono in via Padre Giovanni Antonio Filippini 109-111, a circa 1,2 km dai beni precedentemente descritti, la fermata più vicina servita dai mezzi di superficie Atac si trova a circa 500m (linee 078, 708, n705). La fermata della linea Roma-Lido più vicina è Tor di Valle a circa 1,6 km. I beni visionati in via Padre Giovanni Antonio Filippini sono:



- **Bene N° 3** – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1
- **Bene N° 4** – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, interno 7, piano S1

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

DOCUMENTI E RICHIESTE

1. In data 16/04/2004 è stato richiesto presso il SIPRE fascicolo di progetto per il fabbricato A di via Mar della Cina 170 utilizzando i seguenti dati ricavati dagli atti di acquisto: *“Il fabbricato del quale fanno parte le porzioni in oggetto è stato costruito in base a concessione edilizia n. 1399/C del 28/09/1984 e variante n. 937/C del 03/09/1987 rilasciate dal Comune di Roma. I beni fanno parte del fabbricato B sito in Roma località Torrino Sud - comparto Z/8 in via Mar della Cina n. 170.”*
 - a. Il protocollo della richiesta è 78655.
 - b. In data 31/05/2024 è stata inviata email da protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it *“ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI PROT. 78655/2024. ATTESTAZIONE DI NON DISPONIBILITÀ E/O IRREPERIBILITÀ DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL FASCICOLO PROGETTUALE N. 65616/1987. ART. 9-BIS DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380.”* (Allegato 8)
2. In data 15/05/2024 è stato richiesto presso Archivio Notarile Distrettuale di Roma atto di acquisto rep. n. 29111 racc.n. 11213 (richiesta n. 11445);
 - a. In data 06/06/2024 è stato reperito l'atto richiesto.
3. In data 08/07/2024 è stata richiesta documentazione condominiale all'Amministratore tramite email 
 - a. Alla data odierna non è stata inviata la documentazione richiesta.
4. In data 15/10/2024 è stato richiesto il progetto tramite portale Sipre per i beni n.3-4;
 - a. In data 25/11/2024 è stata reperita la documentazione richiesta.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T
- **Bene N° 2** - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T

Bene N° 2 - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1

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

TITOLARITÀ

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T

Bene N° 2 - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- S.R.L. (Proprietà 3/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/4)

Codice fiscale:

CONFINI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T

Il bene confina con spazio di pertinenza condominiale porticato e distacco da via Mar della Cina per due lati.

Bene N° 2 - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1

Il bene confina con spazio di pertinenza condominiale adibito alla manovra, con box auto n. 17 e n. 19.

CONSISTENZA

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	107,00 mq	1	107,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				107,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	107,00 mq	

Bene N° 2 - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	30,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/1970 al 31/03/1998	Srl e	Catasto Fabbricati Fg. 863, Part. 277, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Piano T
Dal 31/03/1998 al 31/03/1998		Catasto Fabbricati Fg. 863, Part. 277, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Piano T
Dal 31/03/1998 al 09/11/2015	Srl e	Catasto Fabbricati Fg. 863, Part. 277, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 Piano T
Dal 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 863, Part. 277, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 Superficie catastale 107 mq Rendita € 976,10 Piano T

Bene N° 2 - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/1970 al 19/06/1998	Srl; e	Catasto Fabbricati Fg. 863, Part. 277, Sub. 50, Zc. 6 Categoria C6 Piano S1
Dal 19/06/1998 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 863, Part. 277, Sub. 50, Zc. 6 Categoria C6

	e	Cl.14, Cons. 25 Rendita € 136,86 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 20/07/2022		Catasto Fabbricati Fg. 863, Part. 277, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 Superficie catastale 30, mq Rendita € 976,10 Piano T
Dal 20/07/2022		Catasto Fabbricati Fg. 863, Part. 277, Sub. 50, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 25 Superficie catastale 30 mq Rendita € 136,86 Piano S1

DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	863	277	5	6	A2	6	6	107 mq	976,1 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, durante il sopralluogo è stata riscontrata:

- posizione diversa della parete di accesso al servizio;
- nella cucina una porzione di parete ha andamento dritto rispetto alla rappresentazione inclinata.

Bene N° 2 - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	863	277	50	6	C6	14	25	30 mq	136,86 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T

Bene N° 2 - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1

I beni fanno parte di un complesso immobiliare costituito da due fabbricati individuati con lettere A e B, di cui in particolare l'appartamento e il box auto occupano il piano terra ed il piano interrato del fabbricato A.

Dall'atto di acquisto rep. 23427 racc. 2927 del 04/03/1988 si evince la presenza di Consorzio e teleriscaldamento.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T

Il bene si presenta in discreto stato conservativo, sono presenti tracce di umidità in alcune porzioni basse delle pareti, gli impianti durante il sopralluogo sono risultati in parte non funzionanti (in alcuni ambienti non funzionava l'illuminazione).

Bene N° 2 - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T

Le parti comuni sono costituite dagli spazi funzionali al raggiungimento del bene, quindi vialetto di ingresso e spazi esterni.

Bene N° 2 - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1

Le parti comuni sono costituite dagli spazi funzionali al raggiungimento del bene, quindi vialetto di ingresso, rampa ed aree di manovra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. e tetto a falde; il fabbricato si sviluppa per 8 piani fuori terra più tetto inclinato e piano interrato dove sono collocati i box. La facciata presenta parti rivestite in piastrelle di colore marrone, parti rifinite con pittura di colore bianca e grigia.

L'abitazione è frutto dell'unione di due appartamenti (interni 3 e 4), sono infatti presenti due portoncini di ingresso di cui al momento del sopralluogo solo uno era effettivamente in utilizzo. Internamente è presente una zona giorno, cucina, camera ricavata con una partizione mobile rispetto alla zona giorno, distribuzione, due servizi, due camere e un grande terrazzo rivestito con piastrelle di colorazione giallo-beige. Internamente sono presenti pavimenti in parquet nella zona giorno (compresa la camera da letto ricavata), distribuzione e ingresso, mentre nella cucina, nei servizi e nelle due camere da letto piastrelle (colore bianco nella camera, bordeaux nel servizio con vasca, grigio nel secondo servizio con doccia, beige e bianco nella cucina). Le pareti sono prevalentemente di

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/03/1988	11879	
Dal 21/12/1994 al 14/06/2006	nata a il diritto proprietà per 1/4; nato a il diritto di proprietà per 3/4 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Reposo	21/12/1994	11673	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2006 al 14/06/2006	Srl con sede in Roma, diritto proprietà per 3/4; nato a il proprietà per 250/1000 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Bertone	14/06/2006	29111	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2006	Srl con sede in Roma diritto proprietà per 3/4 nata a il proprietà per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA:	Rettifica intestazione all'attualità - Nota M.U. Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Bertone	14/06/2006	29111	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Bene N° 2 - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1970 al 04/03/1988	[redacted] Srl con sede in Roma diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/04/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 04/03/1988 al 21/12/1994	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lenka Nemcova	04/03/1988	23427	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/03/1988	11879	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/12/1994 al 14/06/2006	[redacted] nata a [redacted] il [redacted] diritto proprietà per 1/4; [redacted] nato a [redacted] il [redacted] diritto di proprietà per 3/4 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Reposo	21/12/1994	11673	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/06/2006 al 14/06/2006	[redacted] Srl con sede in Roma, diritto proprietà per 3/4; [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per 250/1000 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Bertone	14/06/2006	29111	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2006	Srl con sede in Roma diritto proprietà per 3/4 nata a il proprietà per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA:	Rettifica intestazione all'attualità - Nota M.U. Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Bertone	14/06/2006	29111	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T

Bene N° 2 - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1

1. ISCRIZIONE del 19/10/2000 - Registro Particolare 21426 Registro Generale 79099 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 16329 del 10/10/2000 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a. Documenti successivi correlati:

- i. Annotazione n. 21875 del 08/10/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 24/10/2000 - Registro Particolare 21711 Registro Generale 80199 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 16330 del 10/10/2000 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a. Documenti successivi correlati:

- i. Annotazione n. 13150 del 10/06/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 16/07/2001 - Registro Particolare 17957 Registro Generale 65037 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66646/1999 del 09/10/1999 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a. Documenti successivi correlati:

- i. Annotazione n. 10062 del 30/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ii. Annotazione n. 5911 del 25/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- iii. Annotazione n. 13140 del 09/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- iv. Annotazione n. 17038 del 11/11/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
- v. Annotazione n. 19093 del 23/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 16/07/2001 - Registro Particolare 17958 Registro Generale 65038 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66637/99 del 09/10/1999 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a. Documenti successivi correlati:

- i. Annotazione n. 165 del 04/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 16/07/2001 - Registro Particolare 17959 Registro Generale 65039 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66639/99 del 09/10/1999 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a. Documenti successivi correlati:

- i. Annotazione n. 30338 del 05/04/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del 23/02/2006 - Registro Particolare 5821 Registro Generale 20148 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 33138/2004 del 13/12/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

a. Documenti successivi correlati:

- i. Annotazione n. 17039 del 11/11/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. TRASCRIZIONE del 22/06/2006 - Registro Particolare 47504 Registro Generale 81709 Pubblico ufficiale BERTONE VINCENZO Repertorio 29111/11213 del 14/06/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

8. ISCRIZIONE del 06/07/2020 - Registro Particolare 11917 Registro Generale 64517 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2192/2020 del 17/01/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

9. TRASCRIZIONE del 14/12/2022 - Registro Particolare 114865 Registro Generale 161828 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 38855 del 27/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10. TRASCRIZIONE del 18/09/2023 - Registro Particolare 82225 Registro Generale 111854 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 27597 del 28/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T

Bene N° 2 - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1

Il bene fa parte del Sistema Insediativo Città consolidata, Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3, regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione agli art. 44-45-48.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T

Bene N° 2 - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1

- I beni fanno parte del fabbricato A, a sua volta parte del compendio immobiliare facente parte del comparto Z/8 risultante dalla **convenzione urbanistica** stipulata dal **Comune di Roma** con atto a rogito del Notaio Capasso di Roma del 26/07/1978 rep. n. 102609 registrato a Roma il 09/08/1978 al n. 9071 vol. 657 modificato con atti a rogito dello stesso notaio il 10/11/1982 rep. n. 119956 e del 27/03/1984 rep. n. 126312 registrati rispettivamente il 22/11/1982 al n. 40821 e il 04/04/1984 al n. 15510.
- Il fabbricato del quale fanno parte le porzioni in oggetto è stato costruito in base a **concessione edilizia** n. **1399/C** del 28/09/1984 e a **variante n. 937/C** del 03/09/1987 rilasciate dal Comune di Roma.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T

Bene N° 2 - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1

I beni sono parte di un condominio gestito da %%% S.r.l.s. - Amministrazione stabili.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 3 – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1
– palazzina B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 3 – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1

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

TITOLARITÀ

Bene N° 3 – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- S.R.L. (Proprietà 1/1)

CONFINI

Bene N° 3 – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1

Il bene confina con spazio di pertinenza condominiale per le manovre, box n. 12 e box n. 10.

CONSISTENZA

Bene N° 3 – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	25,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	3,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 3 – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1979 al 01/03/1989	srl con sede in Roma;	Catasto Fabbricati Fg. 868, Part. 339, Sub. 24, Zc. 6 Categoria C6 Classe 15 Consistenza 25 mq Piano S1

		Rendita 0,38 €
Dal 01/03/1989 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 868, Part. 339, Sub. 24, Zc. 6 Categoria C6 Classe 15 Consistenza 25 mq Piano S1
Dal 01/01/1992 al 14/12/2005		Catasto Fabbricati Fg. 868, Part. 339, Sub. 24, Zc. 6 Categoria C6 Classe 15 Consistenza 25 mq Piano S1 Rendita 160,10 €
Dal 14/12/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 868, Part. 456, Sub. 81, Zc. 6 Categoria C6 Classe 15 Consistenza 25 mq Piano S1 Rendita 160,10 €
Dal 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 868, Part. 456, Sub. 81, Zc. 6 Categoria C6 Classe 15 Consistenza 25 mq Superficie 29 mq Piano S1 Rendita 160,10 €

DATI CATASTALI

Bene N° 3 – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	868	456	81	6	C6	15	25 mq	29 mq	160,10 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 3 – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1

Il bene si presenta in mediocre stato conservativo, sono presenti tracce di distacchi e infiltrazioni.

PARTI COMUNI

Bene N° 3 – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1

Le parti comuni sono costituite dagli spazi funzionali al raggiungimento del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 3 – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. e tetto in parte piano in parte a falde; il piano si sviluppa per 6 piani fuori terra, più piano interrato dove sono localizzati box e cantine. La facciata presenta parti rivestiti in piastrelle di colore marrone, parti rifinite con pittura di colore bianca e grigia.

Il box è raggiungibile dal civico 111, tramite una rampa carrabile o tramite collegamenti interni, è presente pavimentazione carrabile, l'ingresso è definito da una bascula metallica ed è presente finestra. Le pareti sono di colorazione bianca. Durante il sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti; non sono state fornite certificazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 3 – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1

Il bene è in uso di [redacted] [senza contratto di locazione] in qualità di Amministratore unico della società eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 3 – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Al 27/12/1979	[redacted] srl con sede in Roma	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1979 al 29/12/1986	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per 1/3, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per 1/3, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietà per 1/3	Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Casini	27/12/1979	535732	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sede di Roma	16/01/1980	1264/1980	
		Voltura d'Ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/12/1986 al 14/12/2005	nato a il proprietà per 1/1	Nemcova	29/12/1986	20414	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Variatione per modifica identificativo - Allineamento mappe			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/12/2005		
Dal 14/12/2005 al 14/06/2006	nato a il proprietà per 1/3, nato a il proprietà per 1/3, nata a il proprietà per 1/3	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Bertone	14/06/2006	29111	
		Trascrizione			
Dal 14/06/2006	Srl con sede in Roma diritto proprietà per 1/1	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N° 3 – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1

1. TRASCRIZIONE del 22/06/2006 - Registro Particolare 47504 Registro Generale 81709 Pubblico ufficiale BERTONE VINCENZO Repertorio 29111/11213 del 14/06/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 14808 Registro Generale 97654 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE ROMA Repertorio 4506 del 05/04/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 18/09/2023 - Registro Particolare 82225 Registro Generale 111854 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 27597 del 28/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Si precisa inoltre che l'ipoteca giudiziale iscritta in data 23 febbraio 2006 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – Ufficio Provinciale di Roma (circoscrizione di Roma 1), alla formalità n. 5821 di registro particolare (n. 20148 di registro generale) a garanzia del credito derivante dalla sentenza del Tribunale di Roma n. 33.138/2004 (N.R.G. 65831/2001) grava anche sul bene 4 costituente il Lotto 3 distinto e censito al Foglio 868 part. 456 sub 68, già Foglio 868 part. 339 sub 17 (Allegato 11 A).
- L'annotazione n. 17039 del 11.11.2016 in restrizione all'ipoteca giudiziale menzionata a pagina 15 dell'integrazione peritale, la stessa riguarda l'immobile distinto e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 868 part. 456 sub 60, in precedenza distinto e censito al Foglio 868 part. 339 sub 9 (Allegato 11 B e C), non pignorato nella presente procedura esecutiva immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 3 – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1

Il bene fa parte del Sistema Insediativo Città consolidata, Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3, regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione agli art. 44-45-48.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 3 – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1

- I beni fanno parte di un fabbricato edificato in forza di **licenza edilizia n. 1755** rilasciato in data **22/11/1972** e successiva **variante n. 1765** del **31/12/1973**.
- È presente protocollo di richiesta **agibilità** prot. n. 7092/1977 a cui è seguito certificato **n. 374** rilasciato il **05/11/1977** per i due edifici A-B.
- Numero **primo progetto prot. n. 15791/1972** e **ultimo progetto prot. n. 21229/1973**.
- **Atto d'obbligo** del 08/09/1972 rep. n. **439291** racc. n. **5969** con cui la **XXXXXXXXXXXX S.r.l.** si impegna con il Comune di Roma a:
 - Vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 6.723,00 al servizio delle costruzioni progettate;
 - A destinare e mantenere permanentemente a parcheggio la superficie di mq 1.060,00;

- A sistemare e mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60;
 - Mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e dei locali al piano interrato;
 - A mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terreno a giorno e libera, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensore, e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero non venga proposto un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata.
- Rapporto parere dell'ufficio – Divisione Urbanistica ispettorato edilizio prot. n. 15791 del 10/05/1972 a cui segue successivo rapporto prot. n. 21229 del 07/06/1973 per variante in corso d'opera, con cui si afferma (relativamente al bene in oggetto) che *“la variante, senza aumento di superficie coperta, ma con lieve aumento di cubature di mc 36 per i due edifici, sempre compreso nei limiti realizzabili secondo le norme della convenzione NIR, prevede: risistemazione del parcheggio, cantine e servizi nel piano interrato con una parte del parcheggio interno che eccede la sagoma dei due fabbricati, ma la cui superficie non supera il volume fuori terra”*.
- Nota di trascrizione rep. n. 524386/7480 con cui la  S.r.l., uniformandosi a quanto richiesto dal Comune di Roma, si impegna a:
- Destinare e mantenere permanentemente a parcheggio la superficie di mq 1.046,17;
 - A sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60;
 - Ed inoltre – fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al progetto suddetto, ritualmente autorizzata dal Comune di Roma – si è impegnata, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a piloties del piano terreno a giorno e libera, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori.
- **Atto d'obbligo** rep. n. **524386** racc. n. **7480** del 15/11/1973 riporta che la società ha presentato il 07/06/1973 al n. 21229 di protocollo un progetto per la costruzione di due edifici e che il progetto è stato approvato dal Comune di Roma il 03/08/1973 subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione di un atto mediante il quale la società  S.r.l. si obblighi a:
- Destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 1.046,17;
 - Sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri 60;
 - Mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi;
 - Ed infine a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a piloties del piano terreno a giorno e libera, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi

tecniche relativi ai vani scale ed ascensori, e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero non venga proposto un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al progetto suddetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 3 – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1

Il bene fa parte del condominio  gestito da  s.r.l. di cui è presente regolamento di condominio all'allegato 9. I millesimi di proprietà relativi al bene sono 2,2.

Risultano rate condominiali scadute per i beni n.3-4 per un totale di € 5.342,98 al 19/12/2024 (allegato 9 pag. 2).



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 4 – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1 – palazzina B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 4 – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1

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

TITOLARITÀ

Bene N° 4 – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutari:

-  S.R.L. (Proprietà 1/1)

CONFINI

Bene N° 4 – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1

Il bene confina con spazio di pertinenza condominiale per raggiungere la cantina, cantina int. 8 e intercapedine.

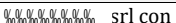
CONSISTENZA

Bene N° 4 – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	13 mq	16 mq	0,2	3,20 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				3,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 4 – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1979 al 01/03/1989	 srl con sede in Roma; 	Catasto Fabbricati Fg. 868, Part. 339, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C2 Classe 13 Consistenza 13 mq Piano S1

		Rendita 0,20 €
Dal 01/03/1989 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 868, Part. 339, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C2 Classe 13 Consistenza 13 mq Piano S1
Dal 01/01/1992 al 14/12/2005	 srl	Catasto Fabbricati Fg. 868, Part. 339, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C2 Classe 13 Consistenza 13 mq Piano S1 Rendita 97,35 €
Dal 14/12/2005 al 09/11/2015	 srl	Catasto Fabbricati Fg. 868, Part. 456, Sub. 68, Zc. 6 Categoria C2 Classe 13 Consistenza 13 mq Piano S1 Rendita 97,35 €
Dal 09/11/2015	 srl	Catasto Fabbricati Fg. 868, Part. 456, Sub. 68, Zc. 6 Categoria C2 Classe 13 Consistenza 13 mq Superficie 16 mq Piano S1 Rendita 97,35 €

DATI CATASTALI

Bene N° 4 – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	868	456	68	6	C2	13	13 mq	16 mq	97,35 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 4 – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1

Il bene si presenta in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 4 – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1

Le parti comuni sono costituite dagli spazi funzionali al raggiungimento del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 4 – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. e tetto in parte piano in parte a falde; il piano si sviluppa per 6 piani fuori terra, più piano interrato dove sono localizzati box e cantine. La facciata presenta parti rivestiti in piastrelle di colore marrone, parti rifinite con pittura di colore bianca e grigia.

Il box è raggiungibile dal civico 109, tramite gli elementi di collegamento verticale interni al piano T. Seguendo un corridoio interno si raggiunge una porta metallica di color ocra/beige indicante int. n. 7. All'interno le pareti sono di colore bianco, il pavimento in piastrelle ceramiche di colore bordeaux/marrone scuro di piccole dimensioni. È presente un pilastro all'interno dell'ambiente. Durante il sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti; non sono state fornite certificazioni.

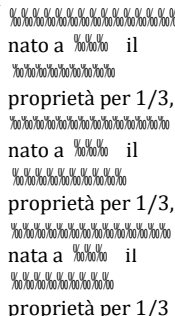
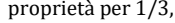
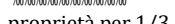
STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 4 – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1

Il bene è in uso di  (senza contratto di locazione) in qualità di Amministratore unico della società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 4 – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Al 27/12/1979	 srl con sede in Roma	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Voltura			
Dal 27/12/1979 al 29/12/1986	 nato a  il  proprietà per 1/3,  nato a  il  proprietà per 1/3,  nata a  il  proprietà per 1/3	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Casini	27/12/1979	535732	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

Dal 29/12/1986 al 14/12/2005	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sede di Roma	16/01/1980	1264/1980	
		Voltura d'Ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nemcova	29/12/1986	20414	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2005 al 14/06/2006	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/3, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/3, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] /3	Variazione per modifica identificativo - Allineamento mappe			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/12/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2006	[REDACTED] Srl con sede in Roma diritto proprietà per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Bertone	14/06/2006	29111	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N° 4 – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1

1. TRASCRIZIONE del 22/06/2006 - Registro Particolare 47504 Registro Generale 81709 Pubblico ufficiale BERTONE VINCENZO Repertorio 29111/11213 del 14/06/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 14808 Registro Generale 97654 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE ROMA Repertorio 4506 del 05/04/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 18/09/2023 - Registro Particolare 82225 Registro Generale 111854 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 27597 del 28/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Si precisa inoltre che l'ipoteca giudiziale iscritta in data 23 febbraio 2006 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – Ufficio Provinciale di Roma (circoscrizione di Roma 1), alla formalità n. 5821 di registro particolare (n. 20148 di registro generale) a garanzia del credito derivante dalla sentenza del Tribunale di Roma n. 33.138/2004 (N.R.G. 65831/2001) grava anche sul bene 4 costituente il Lotto 3 distinto e censito al Foglio 868 part. 456 sub 68, già Foglio 868 part. 339 sub 17 (Allegato 11 A).
- L'annotazione n. 17039 del 11.11.2016 in restrizione all'ipoteca giudiziale menzionata a pagina 15 dell'integrazione peritale, la stessa riguarda l'immobile distinto e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 868 part. 456 sub 60, in precedenza distinto e censito al Foglio 868 part. 339 sub 9 (Allegato 11 B e C), non pignorato nella presente procedura esecutiva immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 4 – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1

Il bene fa parte del Sistema Insediativo Città consolidata, Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3, regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione agli art. 44-45-48.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 4 – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1

- I beni fanno parte di un fabbricato edificato in forza di **licenza edilizia n. 1755** rilasciato in data **22/11/1972** e successiva **variante n. 1765** del **31/12/1973**.
- È presente protocollo di richiesta **agibilità** prot. n. 7092/1977 a cui è seguito certificato **n. 374** rilasciato il **05/11/1977** per i due edifici A-B.
- Numero **primo progetto prot. n. 15791/1972** e **ultimo progetto prot. n. 21229/1973**.
- **Atto d'obbligo** del 08/09/1972 rep. n. **439291** racc. n. **5969** con cui la **XXXXXXXXXXXX S.r.l.** si impegna con il Comune di Roma a:
 - Vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 6.723,00 al servizio delle costruzioni progettate;
 - A destinare e mantenere permanentemente a parcheggio la superficie di mq 1.060,00;

- A sistemare e mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60;
 - Mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e dei locali al piano interrato;
 - A mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terreno a giorno e libera, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensore, e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero non venga proposto un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata.
- Rapporto parere dell'ufficio – Divisione Urbanistica ispettorato edilizio prot. n. 15791 del 10/05/1972 a cui segue successivo rapporto prot. n. 21229 del 07/06/1973 per variante in corso d'opera, con cui si afferma (relativamente al bene in oggetto) che *“la variante, senza aumento di superficie coperta, ma con lieve aumento di cubature di mc 36 per i due edifici, sempre compreso nei limiti realizzabili secondo le norme della convenzione NIR, prevede: risistemazione del parcheggio, cantine e servizi nel piano interrato con una parte del parcheggio interno che eccede la sagoma dei due fabbricati, ma la cui superficie non supera il volume fuori terra”*.
- Nota di trascrizione rep. n. 524386/7480 con cui la  S.r.l., uniformandosi a quanto richiesto dal Comune di Roma, si impegna a:
- Destinare e mantenere permanentemente a parcheggio la superficie di mq 1.046,17;
 - A sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60;
 - Ed inoltre – fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al progetto suddetto, ritualmente autorizzata dal Comune di Roma – si è impegnata, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a piloties del piano terreno a giorno e libera, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori.
- **Atto d'obbligo** rep. n. **524386** racc. n. **7480** del 15/11/1973 riporta che la società ha presentato il 07/06/1973 al n. 21229 di protocollo un progetto per la costruzione di due edifici e che il progetto è stato approvato dal Comune di Roma il 03/08/1973 subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione di un atto mediante il quale la società  S.r.l. si obblighi a:
- Destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 1.046,17;
 - Sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri 60;
 - Mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi;
 - Ed infine a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a piloties del piano terreno a giorno e libera, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi

tecniche relativi ai vani scale ed ascensori, e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero non venga proposto un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al progetto suddetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 4 – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1

Il bene fa parte del condominio ' gestito da s.r.l. di cui è presente regolamento di condominio all'allegato 9. I millesimi di proprietà relativi al bene sono 0,7.

Risultano rate condominiali scadute per i beni n.3-4 per un totale di € 5.342,98 al 19/12/2024 (allegato 9 pag. 2).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienze di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato:

Via mar della Cina

ABITAZIONE CIVILE

Borsino | 2.941,00 €

Requot | 2.925,00 €

Agenzia Entrate | 2.950,00 €

VALORE MEDIO di MERCATO: 2.938,66 €/m²

BOX

Borsino | 1.536,00 €

Requot | 1.475,00 €

Agenzia Entrate | 1.475,00 €

VALORE MEDIO di MERCATO: 1.495,33 €/m²

Via Padre Giovanni Antonio Filippini

ABITAZIONE CIVILE

Borsino | 2.923,00 €

Requot | 2.525,00 €

Agenzia Entrate | 2.975,00 €

VALORE MEDIO di MERCATO: 2.807,66 €/m²

BOX

Borsino | 1.105,00 €

Requot | 1.175,00 €

Agenzia Entrate | 1.175,00 €

VALORE MEDIO di MERCATO: 1.151,66 €/m²

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 863, Part. 277, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2
- **Bene N° 2** - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 863, Part. 277, Sub. 50, Zc. 6, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T	107,00 mq	2.938,66 €/mq	€ 314.436,62	$\frac{3}{4} = 75,00\%$	€ 235.827,46
Bene N° 2 - Box Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1	30,00 mq	1.495,33 €/mq	€ 44.859,90	$\frac{3}{4} = 75,00\%$	€ 33.644,92
Valore totale (quota 100%)			€ 359.296,52	Valore di stima (quota 75%)	€ 269.472,38

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e per le difformità riscontrate si applica un coefficiente di svalutazione, che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale, che il CTU ritiene complessivamente pari al **10%**.

$$269.472,38 \text{ €} \times 10\% = 26.947,23 \text{ €}$$

$$269.472,38 \text{ €} - 26.947,23 \text{ €} = 242.525,15 \text{ € arrotondato } \mathbf{242.525,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA: 242.525,00 €

LOTTO 2

- **Bene N° 3** – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1	29,00 mq	1.151,66 €/mq	€ 33.398,14	100%	€ 33.398,14
Valore di stima					€ 33.398,14

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per “assenza della garanzia di vizi del bene venduto” che il CTU ritiene complessivamente pari al **10%**.

$$33.398,14 \text{ €} \times 10\% = 3.339,81 \text{ €}$$

$$33.398,14 \text{ €} - 3.339,81 \text{ €} = 30.058,33 \text{ € arrotondato } \mathbf{30.060,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA: 30.060,00 €



- **Bene N° 4** – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1	3,20 mq*	2.807,66 €/mq	€ 8.984,51	100%	€ 8.984,51
Valore di stima					€ 8.984,51

* I mq convenzionali considerano un coefficiente pari a 0,2 per la destinazione d'uso di cantina (rif. Paragrafo "Consistenze" bene n.4).

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene complessivamente pari al **10%**.

$$8.984,51 \text{ €} \times 10\% = 898,45 \text{ €}$$

$$8.984,51 \text{ €} - 898,45 \text{ €} = 8.086,06 \text{ € arrotondato } 8.085,00 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA: 8.085,00 €





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

Roma, li 19/12/2024



Aggiornamento del 15/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caminiti Ugo



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T

I beni sorgono nel quadrante sud della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio IX, nel quartiere Torrino. L'area è inquadrata a sud proprio dal GRA, a nord-ovest da via del Mare e via Ostiense, mentre a sud-est è presente via Cristoforo Colombo. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, dotato di servizi, parchi, scuole e strutture sportive. La zona è servita dai mezzi di superficie Atac di cui la fermata più vicina (linea 078) si trova a 500m, mentre a circa 1,7 km è presente la fermata Tor di Valle della linea Roma-Lido; la fermate più vicine della metropolitana sono Eur Palasport ed Eur Fermi a circa 4 km (linea B). Il centro commerciale più vicino è Euroma2 che dista 2,6 km ed il servizio ospedaliero più vicino è l'IFO San Gallicano a circa 2,9 km.

L'appartamento è costituito da doppio ingresso, zona giorno, cucina, due camere, due servizi e terrazzo. È identificato al catasto Fabbricati - Fg. 863, Part. 277, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema Insediativo Città consolidata, Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3, regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione agli art. 44-45-48.

- **Bene N° 2** - Box ubicato a Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1

I beni sorgono nel quadrante sud della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio IX, nel quartiere Torrino. L'area è inquadrata a sud proprio dal GRA, a nord-ovest da via del Mare e via Ostiense, mentre a sud-est è presente via Cristoforo Colombo. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, dotato di servizi, parchi, scuole e strutture sportive. La zona è servita dai mezzi di superficie Atac di cui la fermata più vicina (linea 078) si trova a 500m, mentre a circa 1,7 km è presente la fermata Tor di Valle della linea Roma-Lido; la fermate più vicine della metropolitana sono Eur Palasport ed Eur Fermi a circa 4 km (linea B). Il centro commerciale più vicino è Euroma2 che dista 2,6 km ed il servizio ospedaliero più vicino è l'IFO San Gallicano a circa 2,9 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 863, Part. 277, Sub. 50, Zc. 6, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema Insediativo Città consolidata, Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3, regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione agli art. 44-45-48.

LOTTO 2

I beni sorgono nel quadrante sud della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio IX, nel quartiere Torrino. L'area è inquadrata a sud proprio dal GRA, a nord-ovest da via del Mare e via Ostiense, mentre a sud-est è presente via Cristoforo Colombo. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, dotato di servizi, parchi, scuole e strutture sportive. Il centro commerciale più vicino è Euroma2 che dista circa 2,6 km ed il servizio ospedaliero più vicino è l'IFO San Gallicano a circa 2,9 km.

Per i beni n. 3-4, che sorgono in via Padre Giovanni Antonio Filippini 109-111, a circa 1,2 km dai beni precedentemente descritti, la fermata più vicina servita dai mezzi di superficie Atac si trova a circa 500m (linee 078, 708, n705). La fermata della linea Roma-Lido più vicina è Tor di Valle a circa 1,6 km. I beni visionati in via Padre Giovanni Antonio Filippini sono:



- **Bene N° 3** – Box ubicato a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 868, Part. 456, Sub. 81, Zc. 6, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema Insediativo Città consolidata, Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3, regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione agli art. 44-45-48.

LOTTO 3

I beni sorgono nel quadrante sud della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio IX, nel quartiere Torrino. L'area è inquadrata a sud proprio dal GRA, a nord-ovest da via del Mare e via Ostiense, mentre a sud-est è presente via Cristoforo Colombo. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, dotato di servizi, parchi, scuole e strutture sportive. Il centro commerciale più vicino è Euroma2 che dista circa 2,6 km ed il servizio ospedaliero più vicino è l'IFO San Gallicano a circa 2,9 km.

Per i beni n. 3-4, che sorgono in via Padre Giovanni Antonio Filippini 109-111, a circa 1,2 km dai beni precedentemente descritti, la fermata più vicina servita dai mezzi di superficie Atac si trova a circa 500m (linee 078, 708, n705). La fermata della linea Roma-Lido più vicina è Tor di Valle a circa 1,6 km. I beni visionati in via Padre Giovanni Antonio Filippini sono:

- **Bene N° 4** – Cantina ubicata a Roma (RM) – via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, interno 7, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 868, Part. 456, Sub. 68, Zc. 6, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema Insediativo Città consolidata, Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3, regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione agli art. 44-45-48.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1297/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Mar della Cina 170, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	75%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 863, Part. 277, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	107,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in discreto stato conservativo, sono presenti tracce di umidità in alcune porzioni basse delle pareti, gli impianti durante il sopralluogo sono risultati in parte non funzionanti (in alcuni ambienti non funzionava l'illuminazione).		
Descrizione:	I beni sorgono nel quadrante sud della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio IX, nel quartiere Torrino. L'area è inquadrata a sud proprio dal GRA, a nord-ovest da via del Mare e via Ostiense, mentre a sud-est è presente via Cristoforo Colombo. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, dotato di servizi, parchi, scuole e strutture sportive. La zona è servita dai mezzi di superficie Atac di cui la fermata più vicina (linea 078) si trova a 500m, mentre a circa 1,7 km è presente la fermata Tor di Valle della linea Roma-Lido; la fermate più vicine della metropolitana sono Eur Palasport ed Eur Fermi a circa 4 km (linea B). Il centro commerciale più vicino è Euroma2 che dista 2,6 km ed il servizio ospedaliero più vicino è l'IFO San Gallicano a circa 2,9 km. L'appartamento è costituito da doppio ingresso, zona giorno, cucina, due camere, due servizi e terrazzo. È identificato al catasto Fabbricati - Fg. 863, Part. 277, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema Insediativo Città consolidata, Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3, regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione agli art. 44-45-48.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Box			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Mar della Cina 168, interno 18, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	75%
Tipologia immobile:	Box Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 863, Part. 277, Sub. 50, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	I beni sorgono nel quadrante sud della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio IX, nel quartiere Torrino. L'area è inquadrata a sud proprio dal GRA, a nord-ovest da via del Mare e via Ostiense, mentre a sud-est è presente via Cristoforo Colombo. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, dotato di servizi, parchi, scuole e strutture sportive. La zona è servita dai mezzi di superficie Atac di cui la fermata più vicina (linea 078) si trova a 500m, mentre a circa 1,7 km è presente la fermata Tor di Valle della linea Roma-Lido; la fermate più vicine della metropolitana sono Eur Palasport ed Eur Fermi a circa 4 km (linea B). Il centro commerciale più vicino è Euroma2 che dista 2,6 km ed il servizio ospedaliero più vicino è l'IFO San Gallicano a circa 2,9 km.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Box Auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Box Auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 868, Part. 456, Sub. 81, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	29,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in mediocre stato conservativo, sono presenti tracce di distacchi e infiltrazioni.		
Descrizione:	I beni sorgono nel quadrante sud della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio IX, nel quartiere Torrino. L'area è inquadrata a sud proprio dal GRA, a nord-ovest da via del Mare e via Ostiense, mentre a sud-est è presente via Cristoforo Colombo. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, dotato di servizi, parchi, scuole e strutture sportive. Il centro commerciale più vicino è Euroma2 che dista circa 2,6 km ed il servizio ospedaliero più vicino è l'IFO San Gallicano a circa 2,9 km. Per i beni n. 3-4, che sorgono in via Padre Giovanni Antonio Filippini 109-111, a circa 1,2 km dai beni precedentemente descritti, la fermata più vicina servita dai mezzi di superficie Atac si trova a circa 500m (linee 078, 708, n705). La fermata della linea Roma-Lido più vicina è Tor di Valle a circa 1,6 km. I beni visionati in via Padre Giovanni Antonio Filippini sono: Bene N° 3 - Box ubicato a Roma (RM) - via Padre Giovanni Antonio Filippini 111, interno 11, piano S1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 868, Part. 456, Sub. 81, Zc. 6, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema Insediativo Città consolidata, Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3, regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione agli art. 44-45-48.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3

Bene N° 4 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, int. 7, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 868, Part. 456, Sub. 68, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	I beni sorgono nel quadrante sud della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio IX, nel quartiere Torrino. L'area è inquadrata a sud proprio dal GRA, a nord-ovest da via del Mare e via Ostiense, mentre a sud-est è presente via Cristoforo Colombo. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, dotato di servizi, parchi, scuole e strutture sportive. Il centro commerciale più vicino è Euroma2 che dista circa 2,6 km ed il servizio ospedaliero più vicino è l'IFO San Gallicano a circa 2,9 km. Per i beni n. 3-4, che sorgono in via Padre Giovanni Antonio Filippini 109-111, a circa 1,2 km dai beni precedentemente descritti, la fermata più vicina servita dai mezzi di superficie Atac si trova a circa 500m (linee 078, 708, n705). La fermata della linea Roma-Lido più vicina è Tor di Valle a circa 1,6 km. I beni visionati in via Padre Giovanni Antonio Filippini sono: Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Padre Giovanni Antonio Filippini 109, interno 7, piano S1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 868, Part. 456, Sub. 68, Zc. 6, Categoria C2 Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema Insediativo Città consolidata, Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3, regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione agli art. 44-45-48.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		