
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 820/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	10
Premessa	10
Lotto 1	11
Descrizione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1	15
Completezza documentazione ex art. 567	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1	16
Titolarità	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1	16
Confini	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1	16
Consistenza	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1	18
Dati Catastali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2	19

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1	22
Patti	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1	25
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1	27
Stato di occupazione	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1	27
Provenienze Ventennali	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1	29
Formalità pregiudizievoli	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1	30
Normativa urbanistica	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1	32
Regolarità edilizia	35

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2	35
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1	35
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2	41
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1	41
Lotto 2	42
Descrizione	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Titolarità.....	46
Confini	46
Consistenza	46
Cronistoria Dati Catastali	47
Dati Catastali.....	48
Patti	51
Servitù, censo, livello, usi civici	52
Caratteristiche costruttive prevalenti	52
Stato di occupazione	52
Provenienze Ventennali	53
Formalità pregiudizievoli	54
Normativa urbanistica	56
Regolarità edilizia.....	59
Vincoli od oneri condominiali.....	66
Lotto 3	67
Descrizione	69
Completezza documentazione ex art. 567.....	71
Titolarità.....	71
Confini	71
Consistenza	71
Cronistoria Dati Catastali	72
Dati Catastali.....	73
Patti	76
Servitù, censo, livello, usi civici	77
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	77
Stato di occupazione.....	77

Provenienze Ventennali	78
Formalità pregiudizievoli	79
Normativa urbanistica	81
Regolarità edilizia	84
Vincoli od oneri condominiali.....	91
Lotto 4	92
Descrizione	94
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2	94
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1	96
Completezza documentazione ex art. 567.....	97
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2	97
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1	97
Titolarità.....	97
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2	97
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1	97
Confini	97
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2	97
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1	97
Consistenza	98
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2	98
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1	98
Cronistoria Dati Catastali	98
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2	98
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1	99
Dati Catastali.....	100

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2	100
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1	103
Patti	106
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2	106
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1	106
Servitù, censo, livello, usi civici	107
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2	107
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1	107
Caratteristiche costruttive prevalenti	107
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2	107
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1	108
Stato di occupazione	108
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2	108
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1	108
Provenienze Ventennali	108
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2	108
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1	110
Formalità pregiudizievoli	111
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2	111
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1	111
Normativa urbanistica	113
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2	113

Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1	113
Regolarità edilizia.....	116
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2	116
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1	116
Vincoli od oneri condominiali.....	122
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2	122
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1	122
Lotto 5	123
Descrizione.....	125
Bene N° 7 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2	125
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1	129
Completezza documentazione ex art. 567.....	131
Bene N° 7 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2	131
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1	131
Titolarità.....	131
Bene N° 7 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2	131
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1	131
Confini	131
Bene N° 7 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2	131
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1	131
Consistenza	132
Bene N° 7 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2	132
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1	132
Cronistoria Dati Catastali	132
Bene N° 7 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2	132
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1	133
Dati Catastali.....	134
Bene N° 7 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2	134
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1	140

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	142
Bene N° 7 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2	142
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1	142
Stato di occupazione.....	143
Bene N° 7 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2	143
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1	143
Provenienze Ventennali	143
Bene N° 7 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2	143
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1	143
Formalità pregiudizievoli.....	144
Bene N° 7 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2	144
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1	144
Normativa urbanistica.....	146
Bene N° 7 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2	146
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1	146
Regolarità edilizia.....	149
Bene N° 7 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2	149
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1	149
BENE N. 7 VILLINO - REGOLARIZZAZIONI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI	149
BENE N. 8 GARAGE - REGOLARIZZAZIONI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI	151
Vincoli od oneri condominiali.....	159
Bene N° 7 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2	159
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1	159
Stima / Formazione lotti.....	160
Lotto 1	160
Lotto 2	163
Lotto 3	165
Lotto 4	167
Lotto 5	170
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 820/2021 del R.G.E.....	174
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 137.000,00	174
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 59.000,00	175
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 55.000,00	175
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 92.000,00	176

Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 690.000,00 177

INCARICO

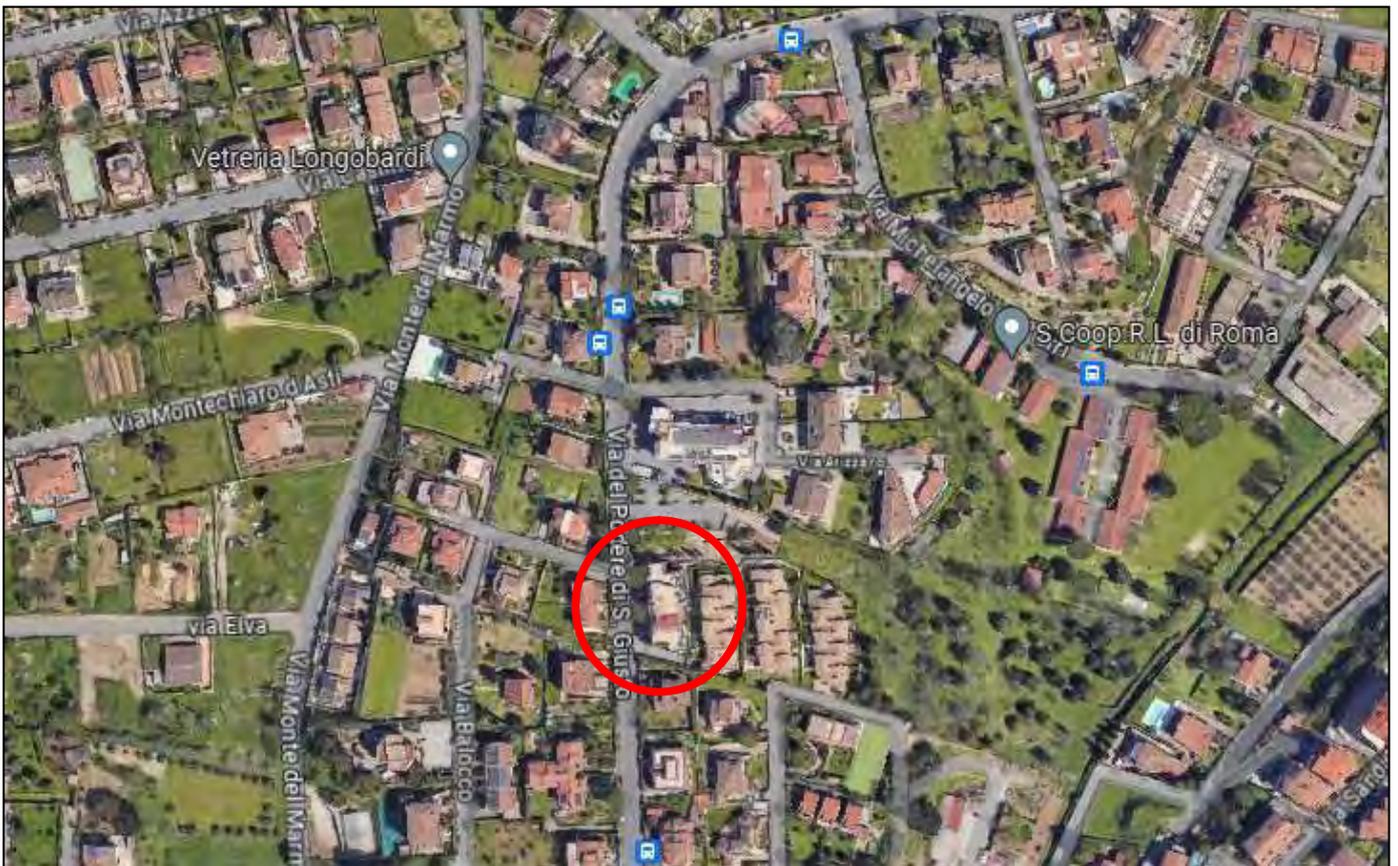
All'udienza del 10/11/2023, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, Fax 06 93374955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1
- **Bene N° 3** - Locale tecnico ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno A, piano 3
- **Bene N° 4** - Locale tecnico ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno B, piano 3
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1
- **Bene N° 7** - Villino ubicata a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1

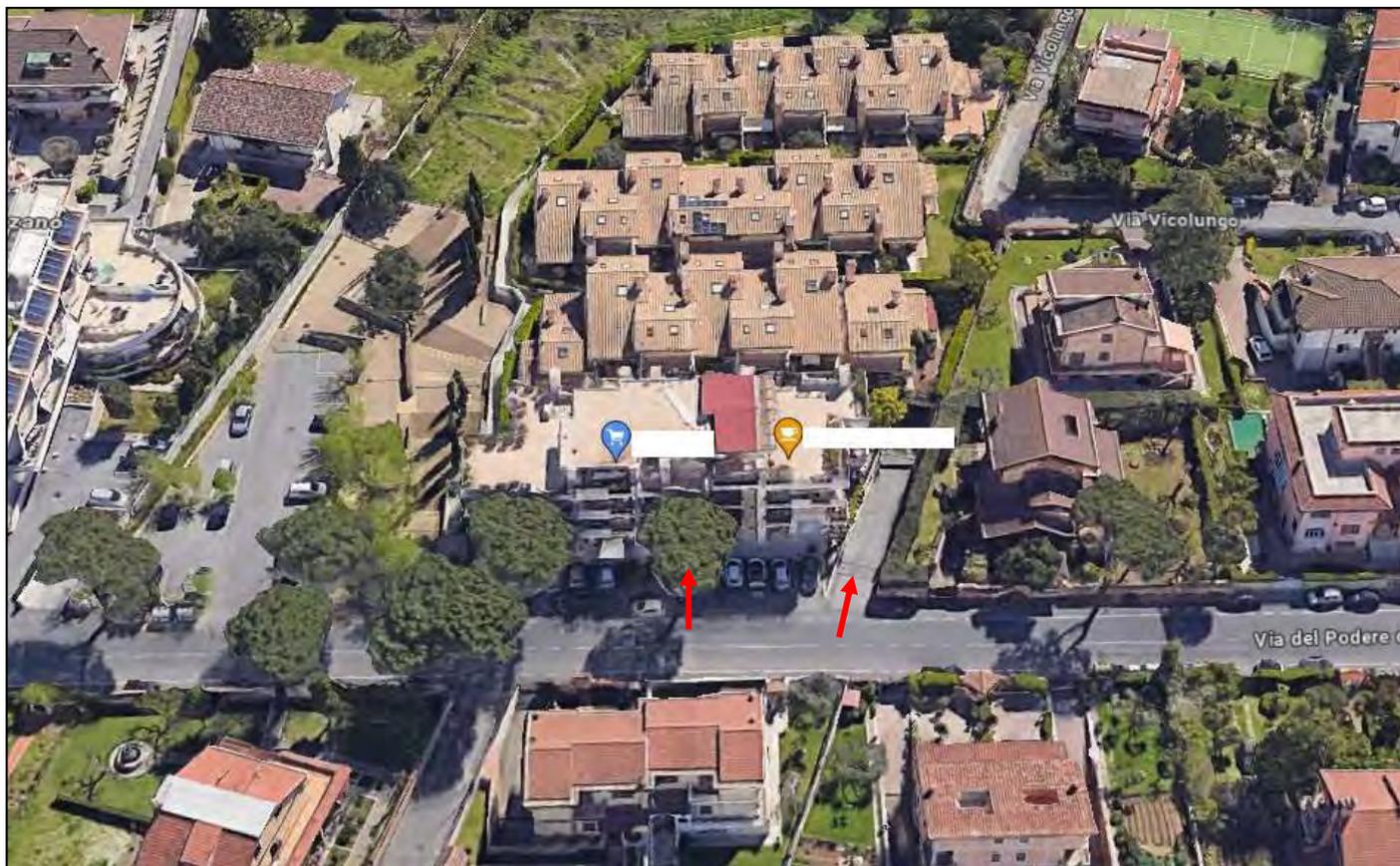
LOTTO 1



Inquadramento urbanistico del fabbricato cui i beni pignorati sono parte

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1



I beni oggetto della presente procedura esecutiva ricadono nel Municipio XIV (ex VIII), nella zona urbanistica 19B Primavalle, nelle vicinanze con il comprensorio di Torresina.

La zona si trova nel quadrante ovest-nord-ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, tra la via di Boccea a sud e via Trionfale a nord. La zona urbanistica confina a nord con la zona urbanistica 19D Santa Maria della Pietà, a nord-est con la zona urbanistica 19E Trionfale, a est con le zone urbanistiche 19A Medaglie d'Oro e 19F Pineto a sud con la zona urbanistica 18B Val Cannuta e ad ovest con la zona urbanistica 18C Fogaccia.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità residenziale, con altezze variabili da 3 a 4 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, avente:

- discreto sistema viario compreso lungo la Via del Monte del Marmo e il Grande Raccordo Anulare distante circa 2.5 km;
- sufficienti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, i sufficienti collegamenti dei mezzi pubblici su ruote, la presenza nell'area di scuole dell'obbligo e dei servizi di prima necessità quali farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per una tipologia di ceto medio.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO 2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via del Podere di S. Giusto n. 120, edificio A, piano 2, interno 10, località Primavalle (Municipio XIV) periferia ovest della città, internamente e a ridosso con il Grande Raccordo Anulare.

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato condominiale misto, composto di quattro piani fuori terra, copertura a terrazza praticabile e da un piano seminterrato; presenta un accesso pedonale tramite portone condominiale ubicato al civico 120 di Via del Podere di S. Giusto, posto direttamente su sede stradale.

Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive, con facciate in listelli in cortina chiara e intonaco, balconi con parapetti misti in vetro e muratura, frontalini e sotto balconi in buone condizioni.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/01/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento; lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, come meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

Si tratta di un appartamento così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera e balcone.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni, i pavimenti sono in grès porcellanato in tutti gli ambienti, con rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano posta in un vano apposito ubicato sul balcone e radiatori in alluminio.





BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO S1

Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'appartamento descritto quale bene n.1 (LOTTO 1), è un box auto di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via del Podere di S. Giusto n. 114, edificio A, piano S1, interno 3, località Primavalle (Municipio XIV) periferia ovest della città, internamente e a ridosso con il Grande Raccordo Anulare.

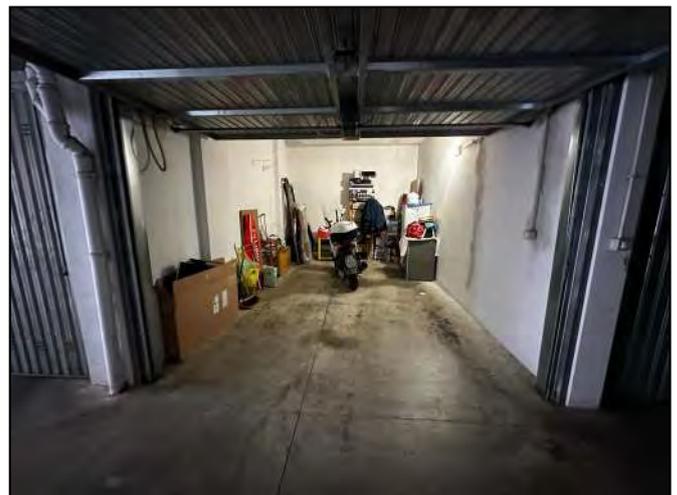
L'immobile pignorato è parte di un fabbricato condominiale misto, composto di quattro piani fuori terra, copertura a terrazza praticabile e da un piano seminterrato; presenta un accesso carrabile tramite cancello condominiale ubicato al civico 114 di Via del Podere di S. Giusto, posto direttamente su sede stradale, dal quale diparte la rampa di accesso all'autorimessa.

Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive, con facciate in listelli in cortina chiara e intonaco, balconi con parapetti misti in vetro e muratura, frontalini e sotto balconi in buone condizioni.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/01/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento; lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, come meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

Si tratta di un box auto composto di un unico ambiente di forma rettangolare.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box auto si presenta in buone condizioni, con pavimentazione industriale tipica dei garage, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco. E' presente la serranda basculante in alluminio con apertura automatizzata. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico funzionante.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 3, 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 DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO 2

L'appartamento de quo risulta confinante con: ufficio int. 11, corridoio comune, distacco del fabbricato, vano scala, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO S1

Il box auto de quo risulta confinante con: box auto n. 2, box auto n. 4, area di manovra, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento Int. 10	42,40 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,70 m	2
Balcone	18,70 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				53,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,00 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto n. 3	18,10 mq	19,60 mq	1	19,60 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2008 al 07/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 19, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 464,81 Piano 2
Dal 07/11/2008 al 09/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 19, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 557,77 Piano 2

Dal 09/06/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 19, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 557,77 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 19, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 557,77 Piano 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2008 al 07/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 30, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 110,63 Piano S1
Dal 07/11/2008 al 09/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 30, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 110,63 Piano S1
Dal 09/06/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 30, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 110,63 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 30, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 110,63 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120,
EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO 2

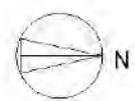
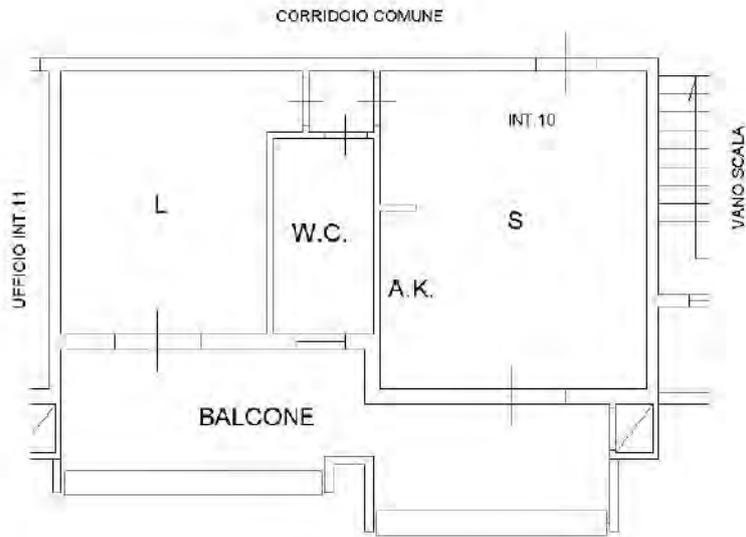
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	350	3041	19	5	A2	2	3 vani	57 mq	557,77 €	2	

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

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0959315da1 16/07/2008		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma		
	Via Del Podere Di S. Giusto	civ. 120	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Cruciani Fabrizio	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 350	Prov. Roma	N. 8841
	Particella: 3041		
	Subalterno: 19		

Scheda n. 1 Scala 1:100

**EDIFICIO A - PIANO SECONDO
ABITAZIONE INT. 10
H=m.2.80**



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2023 - Comune di ROMA (F501) - < Foglio 350 - Particella 3041 - Subalterno 19 >
VIA DEL PODERE DI S. GIUSTO n. 120 Edificio A Interno 10 Piano 2

PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

LOTTO 1 - Bene 1

APPARTAMENTO

Via del Podere di S. Giusto, 120 - Ed. A - Piano 2 - Int. 10
H = 2,70 mt



ORIENTAMENTO



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO S1

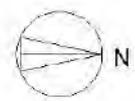
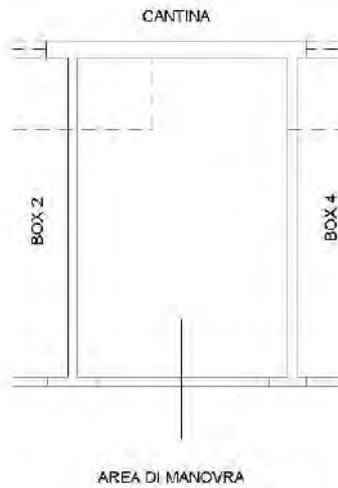
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	350	3041	30	5	C6	6	18 mq	20 mq	110,63 €	S1	

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

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0959315del 16/07/2008		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma		
	Via Del Podere Di S. Giusto	civ. 114	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Cruciani Fabrizio	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 350	Prov. Roma	N. 8841
	Particella: 3041		
	Subalterno: 30		

Scheda n. 1 Scala 1:100

**EDIFICIO A - PIANO S/1
BOX N.3
H=m.3.10**



Caratasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 350 - Particella 3041 - Subalterno 30 >
VIA DEL PODERE DI S. GIUSTO n. 114 Edificio A, Interno 3 Piano S1

Ultima planimetria in atti

PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

LOTTO 1 - Bene 2

BOX AUTO

Via del Podere di S. Giusto, 114 - Ed. A - Piano S1 - Int. 3
H = 3,00 mt



ORIENTAMENTO



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO S1

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati al rilascio dei titoli autorizzativi (vedi quesito "Regolarità edilizia"):

a) Atto d'Obbligo a rogito Notaio Papi Marco del 01/03/2006 rep. 106465 racc. 27769, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 il 03/03/2006 reg. gen. 24571 reg. part. 14160, con il quale la società **** Omissis **** ai fini dei titoli autorizzativi, si è obbligata per sè, suoi eredi e aventi causa nei confronti del Comune di Roma:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 5875 di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalla planimetria che, firmata dal comparente e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale;

- a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq 818 a parcheggio privato al servizio degli edifici residenziali ed una superficie di mq 436,70 a parcheggio privato al servizio degli uffici; di mq 69,42 a parcheggio privato al servizio del commerciale ed una superficie di mq 176,50 a parcheggio pubblico al servizio del commerciale, assumendone a proprie cure e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalle planimetrie come sopra allegate, nelle quali la superficie destinata a parcheggio è perimetrata in rosso; si impegna, inoltre, a sistemare e a 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, nonché a porre a dimore n. 45 alberi di altezza non inferiore a mt 3,50, così come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "B", nella quale le superfici destinate a giardino sono perimetrata in verde;

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato ed al piano sottotetto, al servizio degli edifici residenziali e la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio direzionale e commerciale ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portici del piano terra, così come riportato nelle planimetrie come sopra allegate, conformi al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto.

Le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando la **** Omissis **** agli impegni che con l'atto ha assunto verso il Comune di Roma e che graveranno come oneri reali sulla proprietà, sarà in facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro di essa e propri aventi causa.

b) Atto d'Obbligo a rogito Notaio Papi Marco del 29/05/2008 rep. 113931 racc. 32413, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 il 03/06/2008 reg. gen. 68920 reg. part. 38844, con il quale la società **** Omissis **** ai fini dei titoli autorizzativi, si è obbligata per sè, suoi eredi e aventi causa nei confronti del Comune di Roma:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 5875 di sua proprietà, descritto in premessa dell'atto, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalla planimetria che è stata allegata all'atto sotto la lettera A, costituente parte integrante del presente atto;

- a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq 986,40 a parcheggio privato residenziale, una superficie di mq 403,75 a parcheggio privato degli uffici; una superficie di mq 67,26 a parcheggio privato per il commerciale ed una superficie di mq 176,50 a parcheggio pubblico del commerciale, assumendone a proprie cure e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, nella quale la superficie destinata a parcheggio è perimetrata in colorazione rosa; si è impegnata, inoltre, a sistemare e a 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,

nonché a porre a dimora n. 45 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50, così come risulta dalla planimetria come sopra allegata, nella quale le superfici destinate a giardino sono perimetrate in colorazione verde;
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata, conforme al progetto approvato e costituente parte integrante dell'atto. Le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benessere del Comune di Roma. Non ottemperando la **** Omissis **** agli impegni che con l'atto ha assunto verso il Comune di Roma e che graveranno come oneri reali sulla proprietà, sarà in facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro di essa e propri aventi causa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO S1

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza delle seguenti servitù vincolate al rilascio dei titoli autorizzativi (vedi quesito "Regolarità edilizia"):

a) Costituzione di servitù a rogito Notaio Marco Papi del 26/05/2003 rep. 99361 racc. 23934, registrato presso l'ufficio entrate Roma 2 il 04/06/2003 n. 7634, una servitù di "non edificare" per tutta la cubatura realizzabile in base agli attuali strumenti urbanistici, che si allega.

b) Costituzione di servitù a rogito Notaio Marco Papi del 21/11/2007 rep. 112275 racc. 31405, registrato presso l'ufficio entrate Roma 2 il 28/11/2007 n. 41510, una servitù di "non edificare" per tutta la cubatura realizzabile in base agli attuali strumenti urbanistici, che si allega.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO 2

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato nel 2007, si presenta in discreto stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 2,80 mt;
Fondazioni: continue con cordoli in c.a.
Struttura portante: struttura in c.a.
Solai: leterocementizi semiprefabbricati
Copertura: a terrazza praticabile
Pareti esterne: cortina chiara e intonaco tinteggiato
Pareti interne: intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: grés porcellanato
Infissi: in legno con doppio vetro

Impianto termico: impianto autonomo con radiatori in alluminio con caldaia murale a metano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO S1

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato nel 2007, si presenta in discreto stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 3,00 mt;
Fondazioni: continue con cordoli in c.a.
Struttura portante: struttura in c.a.
Solai: leterocementizi semiprefabbricati
Copertura: a terrazza praticabile
Pareti esterne: cortina chiara e intonaco tinteggiato
Pareti interne: intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: pavimentazione industriale
Infissi: serranda basculante in alluminio
Impianto termico: non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi senza regolare titolo in virtù di contratto di locazione non registrato, come meglio descritto sul verbale di accesso redatto dal custode giudiziario in sede di sopralluogo, che si allega.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza regolare titolo in virtù di contratto di locazione non registrato, come meglio descritto sul verbale di accesso redatto dal custode giudiziario in sede di sopralluogo, che si allega.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1971 al 29/04/1982	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcello Di Fabio	03/08/1971	62787	27939
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 3	04/08/1971	-	49108
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1982 al 21/03/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/01/1985	-	1171
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2003 al 09/06/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papi Marco	21/03/2003	98862	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/03/2003	26189	17315
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2009 al 27/07/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papi Marco	09/06/2009	116706	34052
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/06/2009	76066	40061
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1971 al 29/04/1982	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcello Di Fabio	03/08/1971	62787	27939
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	04/08/1971	-	49108
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1982 al 21/03/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/01/1985	-	1171
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2003 al 09/06/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papi Marco	21/03/2003	98862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/03/2003	26189	17315
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2009 al 27/07/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papi Marco	09/06/2009	116706	34052
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/06/2009	76066	40061
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma 1 il 12/06/2015
 Reg. gen. 59374 - Reg. part. 9468
 Importo: € 1.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 570.299,90
 Rogante: Tribunale Civile di Biella
 Data: 27/10/2014
 N° repertorio: 2237
 N° raccolta: 2014
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma 1 il 25/11/2015
 Reg. gen. 121188 - Reg. part. 20331
 Importo: € 105.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 76.302,59
 Rogante: Tribunale Civile di Biella
 Data: 17/12/2014
 N° repertorio: 2722
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma 1 il 25/01/2017
 Reg. gen. 8030 - Reg. part. 1413
 Importo: € 181.159,09
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 281.603,00
 Rogante: Tribunale di Ravenna

Data: 12/06/2014
N° repertorio: 1422

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 27/01/2017
Reg. gen. 9387 - Reg. part. 1801
Importo: € 253.825,01
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 399.969,00
Rogante: Tribunale di Ravenna
Data: 12/06/2014
N° repertorio: 1423
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 04/04/2019
Reg. gen. 39326 - Reg. part. 7212
Importo: € 159.626,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 79.813,15
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 02/03/2020
Reg. gen. 23262 - Reg. part. 3939
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 872.889,43
Rogante: Tribunale Ordinario di Roma
Data: 12/07/2018
N° repertorio: 15630
Note: La suddetta formalità riguarda anche altri soggetti.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 27/07/2021
Reg. gen. 101451 - Reg. part. 70669
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 17/09/2021
Reg. gen. 118389 - Reg. part. 82242
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

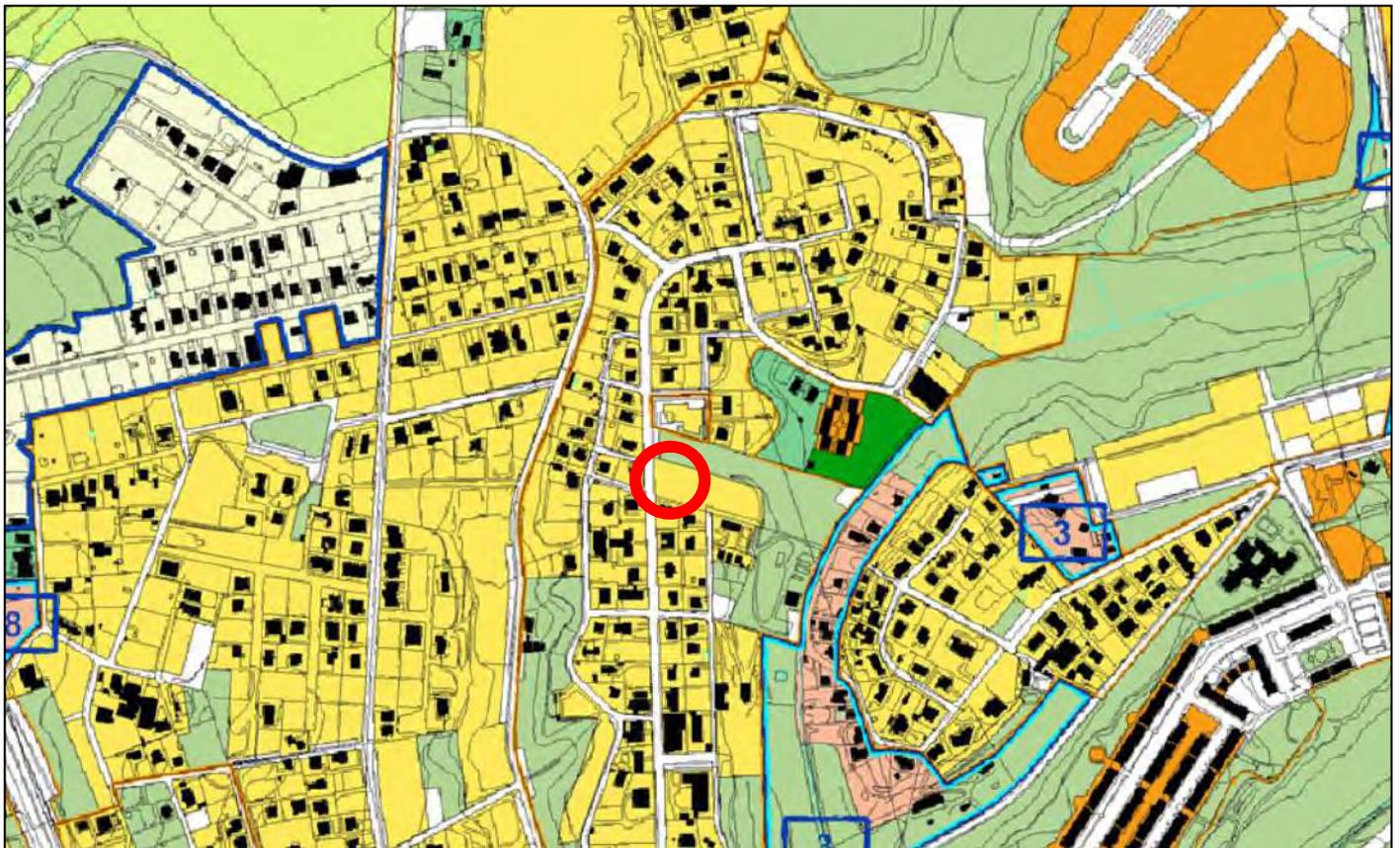
NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO S1

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Zona O - 68 San Giusto Podere Zara.



In particolare, l'Art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o

Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Carta per la Qualità:

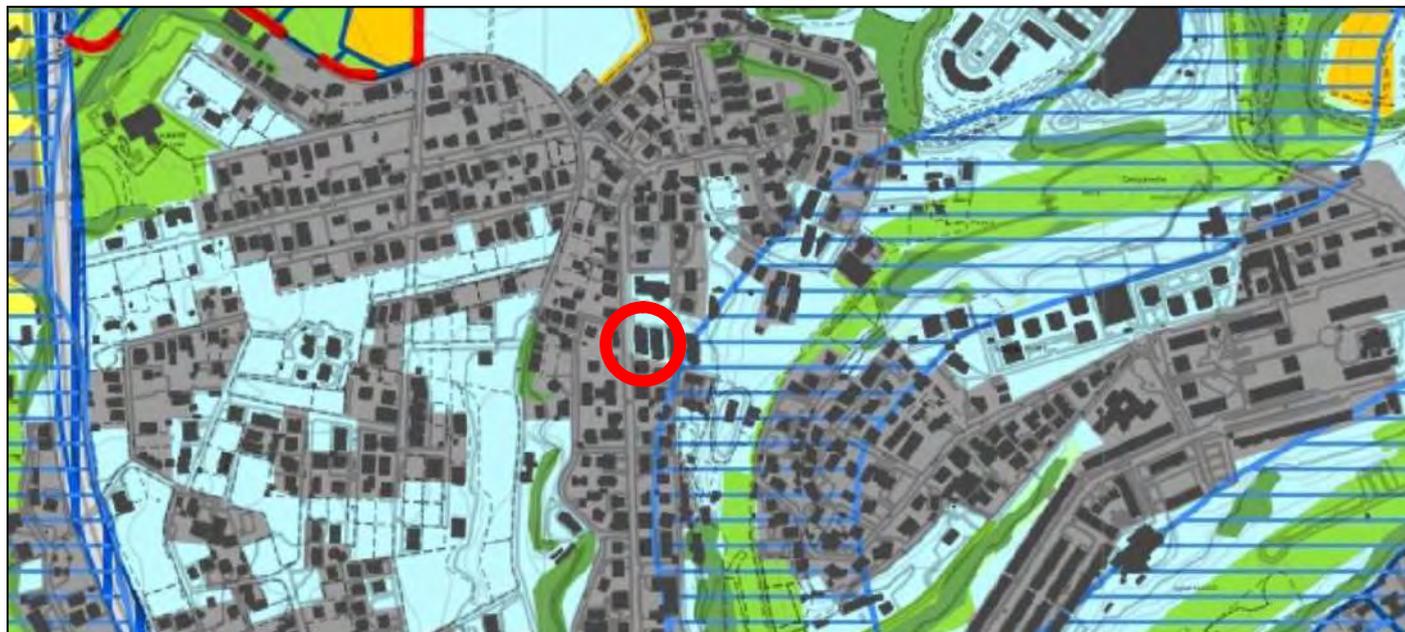
- Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione;



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO S1

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato (edificio A) di cui l'immobile pignorato è parte è stato costruito dalla Società **** Omissis **** con:

- Permesso di Costruire n. 557 (prot. 35367 del 12/05/2006 - istanza 50962/2005);
- Permesso di Costruire in variante n. 661 (prot. 46749 del 11/07/2008 - istanza 73429/2007);

La società **** Omissis **** ha presentato domanda prot. QI/2009/76460 del 26/11/2009 per il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato, che si allega in copia insieme a tutto il fascicolo progettuale.

Lo scrivente dopo ulteriori ricerche presso l'Ufficio Speciale Condoni Edilizi del Comune di Roma è emerso che, per l'immobile in oggetto non esistono istanze.

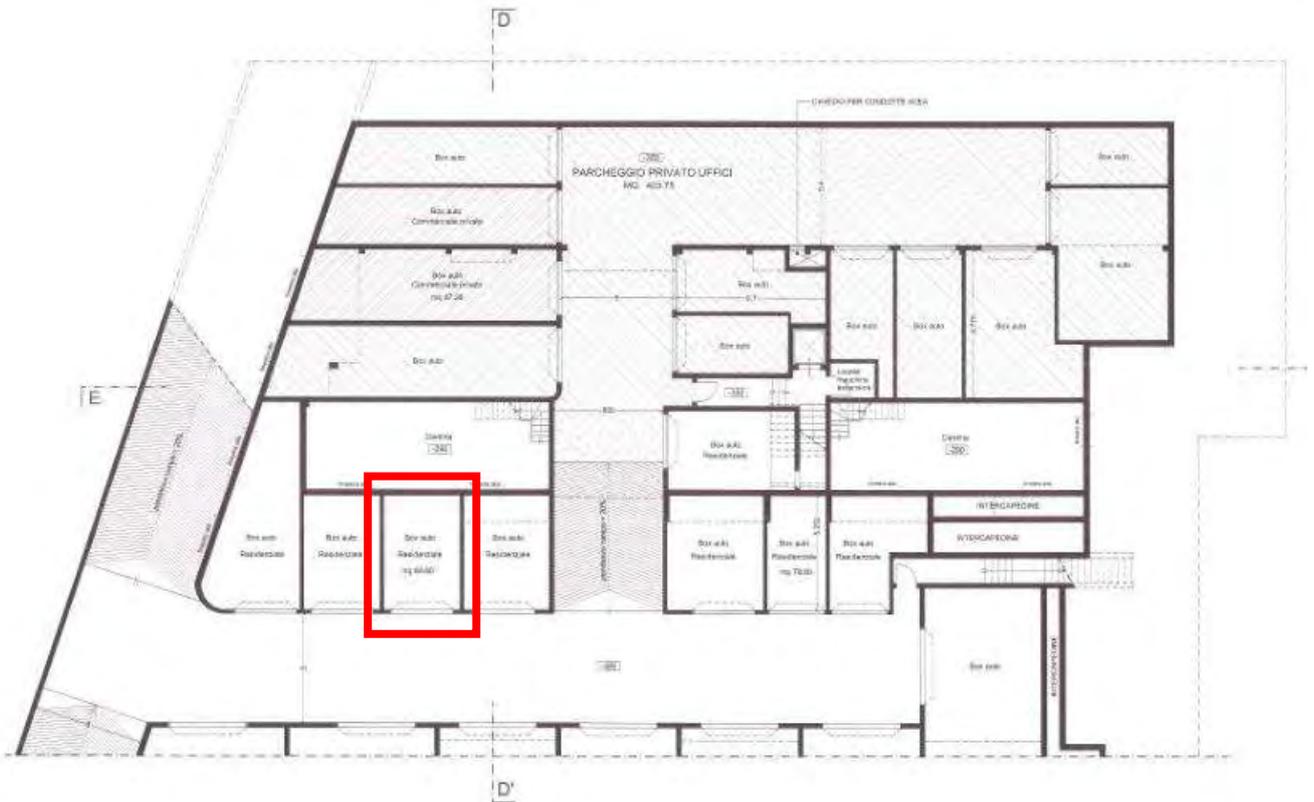
Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il XIV Municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (accesso agli atti amministrativi rep. 1192 prot. CT/9954 del 25/01/2024) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto, con risposta negativa prot. 20196 del 13/02/2024 (si allega).

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi.

Bene 1:



Bene 2:





SEZIONE E-E'



↕ Quota ante-coperta
 ↕ Quota post-coperta



PROSPETTO EST

50962/05



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II

PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 611

prot. 4674P

del 11/7/08

Istanza n. 73429/07

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 03/12/2007 prot. n. 73429 presentata da _____ C.F. _____ relativa alla variante sostanziale del permesso di costruire n. 557 del 12/05/2006 relativa all'edificio denominato A, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di variante sostanziale del permesso di costruire n. 557 del 12/05/2006 relativa all'edificio denominato A sull'area sita in Roma - Via del Podere San Giusto Municipio XIX.

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto il Nulla Osta della USL RM/C del 21/04/2008 prot. n. 23748 del 17/06/2005 e prot. n. 33970 del 12/09/2005 (Nuovi Tipi);
- Visto il permesso di costruire n. 557 del 12/05/2006;
- Visto Nuovi Tipi prot. n. 36656 del 03/06/2008 che ottemperano le condizioni d'ufficio;
- Visto atto obbligo Notaio Marco Papi rep. n. 113931 del 29/05/2008 trascritto il 03/06/2008 al n. 68920/38844 per vincolo del lotto, parcheggio privato residenziale, uso uffici, commerciale e parcheggio pubblico commerciale, giardino e giardino pensile, n. 45 alberature, destinazione d'uso dell'intero edificio;
- Visto atti di costituzione di servitù di non edificare Notaio Marco Papi rep. 99361/23934 del 26/05/2003 registrato a Roma il 04/06/2003 al n. 7634 e rep. n. 112275/31405 del 21/11/2007 registrato a Roma il 28/11/2007 al n. 41510;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°. 20529 del 26/06/2008 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 21.583,87;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°. 20529 del 26/06/2008 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 13.014,01;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

[Empty rectangular box for signature or stamp]

CONDIZIONI GENERALI:

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
8. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
11. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio, _____ ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Prescrizioni: alle condizioni della USL RM/C del 21/04/2008 prot. n. 23748 del 17/06/2005 e prot. n. 33970 del 12/09/2005 (Nuovi Tipi) e alle condizioni del precedente permesso di costruire n. 557 del 12/05/2006 e che prima dell'inizio dei lavori sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b.bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafici di progetto

Firma dell'interessato _____
(per ricevuta)

14 LUG. 2008
IL DIRETTORE
(Ing. Armando Fatello)
14 LUG. 2008



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 557 prot. 35367 del 12/5/06 Istanza n. 50962/05
IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 01/08/2005, prot. n. 50962, presentata da C.F. relativa alla realizzazione di nuova edificazione, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di nuova edificazione sito in Roma - Via del Podere di San Giusto snc Municipio XIX;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n° 103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Vista Deliberazione della Giunta Comunale n.120 del 09/03/2005;
- Vista Determinazione Dirigenziale del Dipartimento XIX n.34 del 17/05/05;
- Visto il Nulla Osta della ASL RM/C del 24/09/05 N. 33970/05 prot. Dip. IX n. 60511/05;
- Visto dichiarazione ai sensi del D.lgs.251/04 prot.n.50962 del 01/08/2005;
- Visto valutazione clima acustico Legge 447/95 e L.R. 18/01 protocolli Dipartimento X n. 27834 e 27835 del 15/11/05 e rispettivamente prot. Dipartimento IX 9188 e 9187 del 07/02/06;
- Visto atto di impegno a stipulare la convenzione per la realizzazione di opere a scomputo degli oneri concessori relativi al comparto "A" - P.P. N.68 - "San Giusto - Podere Zara" a rogito notaio Marco Papi rep. 105948/27438 del 27/12/2005 - prot. Dipartimento XIX n.19159/05;
- Visto attestazione di corresponsione sostitutiva oneri concessori ai sensi della deliberazione C.C. 25/05 del Dipartimento XIX protocollo n. 2530 del 20/02/2006;
- Visto copia polizza fideiussoria della _____, trasmessa dal Dipartimento XIX con protocollo n. 2530 del 20/02/2006;
- Visto attestato Dipartimento XIX relativo alla regolarità degli oneri protocollo n. 2424 del 20/02/06;
- Visto atto d'obbligo Notaio dott. Marco Papi rep. 106465/27769 del 01/03/2006, trascritto il 03/03/06 al n. 14160/24571, per vincolo del lotto a servizio della costruzione, destinazione intero edificio direzionale e commerciale denominato edificio "A", parcheggio privato a servizio degli edifici residenziali, parcheggio privato a servizio degli uffici, parcheggio privato a servizio del commerciale, parcheggio pubblico al servizio del commerciale, distacchi, giardino e giardino pensile, alberi, destinazione d'uso piani sottotetto, piani interrato, portici liberi a giorno ai piani terra;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n° 12350 del 18/04/2006 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 133.085,11;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

--

CONDIZIONI GENERALI:

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
8. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'Impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
11. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio..... ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Prescrizioni: alle condizioni della ASL RM/C del 12/09/05 N. 33970, e che prima dell'inizio dei lavori sia trasmesso alla U.O.I. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b.bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n. ...2... grafici di progetto
Firma dell'interessato
(per ricevuta)

10 MAG. 2006

15 MAG 2006
IL DIRETTORE
(Francesco Febraro)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

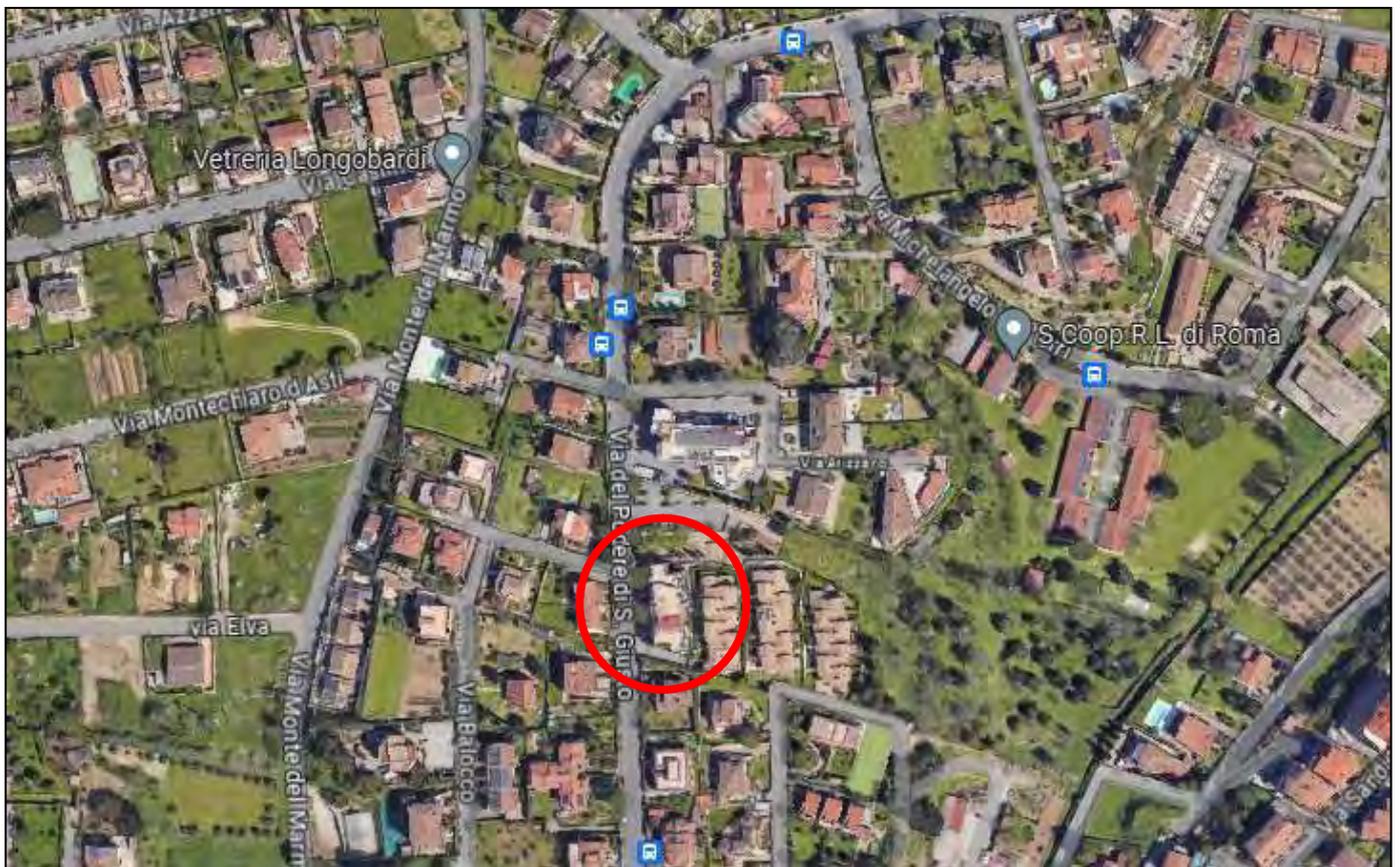
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO S1

A seguito di colloqui intercorsi con l'amministratore del condominio di Via del Podere di S. Giusto, è emerso che non risultano oneri condominiali insoluti a carico dell'esecutato riferito alla gestione ordinaria (si allega documentazione ricevuta dall'amministratore).

Infine, l'amministratore riferisce che per tipologia, dimensione e conformazione il garage non è soggetto al Certificato di prevenzione incendi CPI.

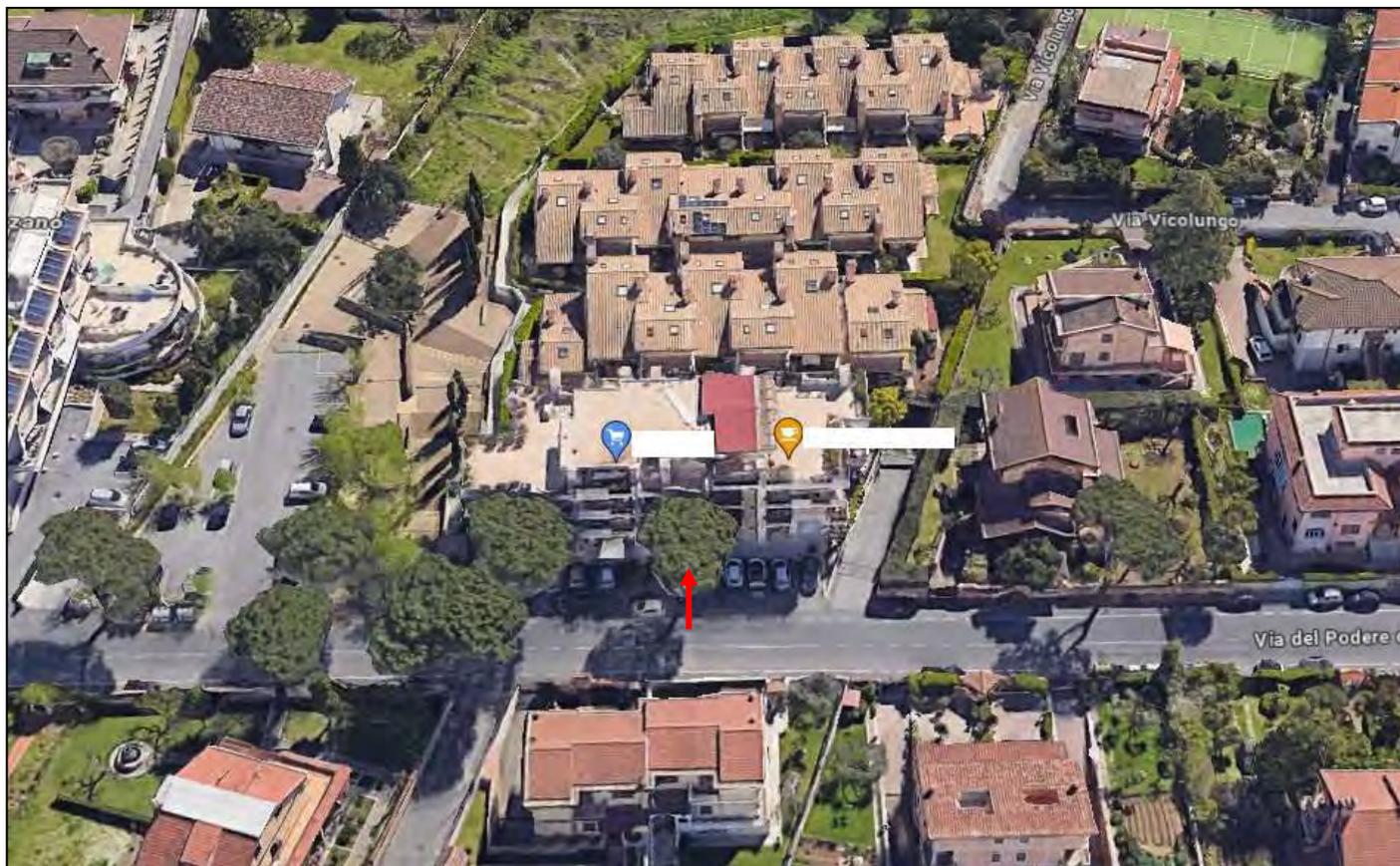
LOTTO 2



Inquadramento urbanistico del fabbricato cui il bene pignorato è parte

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale tecnico ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno A, piano 3



I beni oggetto della presente procedura esecutiva ricadono nel Municipio XIV (ex VIII), nella zona urbanistica 19B Primavalle, nelle vicinanze con il comprensorio di Torresina.

La zona si trova nel quadrante ovest-nord-ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, tra la via di Boccea a sud e via Trionfale a nord. La zona urbanistica confina a nord con la zona urbanistica 19D Santa Maria della Pietà, a nord-est con la zona urbanistica 19E Trionfale, a est con le zone urbanistiche 19A Medaglie d'Oro e 19F Pineto a sud con la zona urbanistica 18B Val Cannuta e ad ovest con la zona urbanistica 18C Fogaccia.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità residenziale, con altezze variabili da 3 a 4 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, avente:

- discreto sistema viario compreso lungo la Via del Monte del Marmo e il Grande Raccordo Anulare distante circa 2.5 km;
- sufficienti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, i sufficienti collegamenti dei mezzi pubblici su ruote, la presenza nell'area di scuole dell'obbligo e dei servizi di prima necessità quali farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per una tipologia di ceto medio.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un locale tecnico adibito come appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via del Podere di S. Giusto n. 120, edificio A, piano 3, interno A, località Primavalle (Municipio XIV) periferia ovest della città, internamente e a ridosso con il Grande Raccordo Anulare.

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato condominiale misto, composto di quattro piani fuori terra, copertura a terrazza praticabile e da un piano seminterrato; presenta un accesso pedonale tramite portone condominiale ubicato al civico 120 di Via del Podere di S. Giusto, posto direttamente su sede stradale.

Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive, con facciate in listelli in cortina chiara e intonaco, balconi con parapetti misti in vetro e muratura, frontalini e sotto balconi in buone condizioni.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/01/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento; lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto sono stati realizzati lavori di ristrutturazione che hanno comportato un ampliamento della superficie utile con cambio di destinazione d'uso dei locali nonché una diversa distribuzione degli spazi interni, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

Si tratta di un locale tecnico adibito come appartamento così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere e terrazzo con portico in legno.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in buone condizioni, i pavimenti sono in grès porcellanato in tutti gli ambienti, con rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano posta in un vano apposito ubicato sul balcone e radiatori in alluminio.





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile de-quo risulta confinante con: terrazzo comune, distacco del fabbricato per tre lati, vano scala, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale tecnico - int. A	19,20 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,20 m	3
Tettoia	17,60 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	0,00 m	3
Terrazzo	255,00 mq	269,00 mq	0,2	53,80 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2008 al 07/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 1, Zc. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 80,26 Piano 3
Dal 07/11/2008 al 09/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 1, Zc. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 80,26 Piano 3
Dal 09/06/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 1, Zc. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 80,26 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 1, Zc. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 21 mq Superficie catastale 53 mq Rendita € 80,26 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	350	3041	1	5	C2	3	21 mq	53 mq	80,26 €	3	

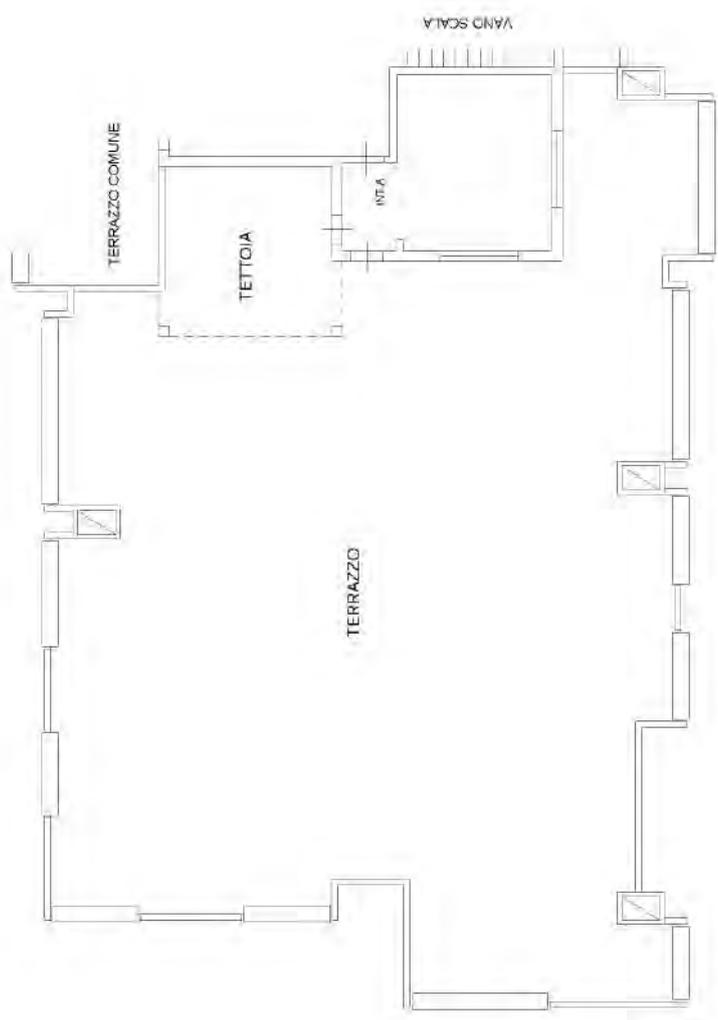
Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per ampliamento della superficie utile con diversa distribuzione degli spazi interni e conseguente cambio di destinazione d'uso da locale tecnico in residenziale, più precisamente sono stati eseguiti i seguenti lavori:

1. tamponatura della tettoia con realizzazione di una camera;
2. realizzazione di tramezzi nell'ingresso a creare un disimpegno;
3. realizzazione di nuove murature di tamponamento sul terrazzo a creare un salone con angolo cottura e bagno;
4. posa in opera di un portico in legno adiacente il salone con angolo cottura;

Per la verifica urbanistico/edilizia si fa riferimento al capitolo "regolarità edilizia".

Agenzia del Territorio CATASIO FABBRICATI ufficio provinciale di Roma	
Dichiarazione protocollata n. 20093213 del 16/07/2008 planimetria di u.i.m. in Comune di Roma Via Del Podere Di S. Giusto cart. 120	
Identificativi Catastali: Sezione: 260 Particella: 3041 Subalterno: 1	
Completata da: CUCIARI FABRIZIO Incarico all'Albo: Geometra Prov. Roma K. 8941	

EDIFICIO A - PIANO TERZO
SOFBITTA "A"
U.I.M. 2.20



Foglio 01

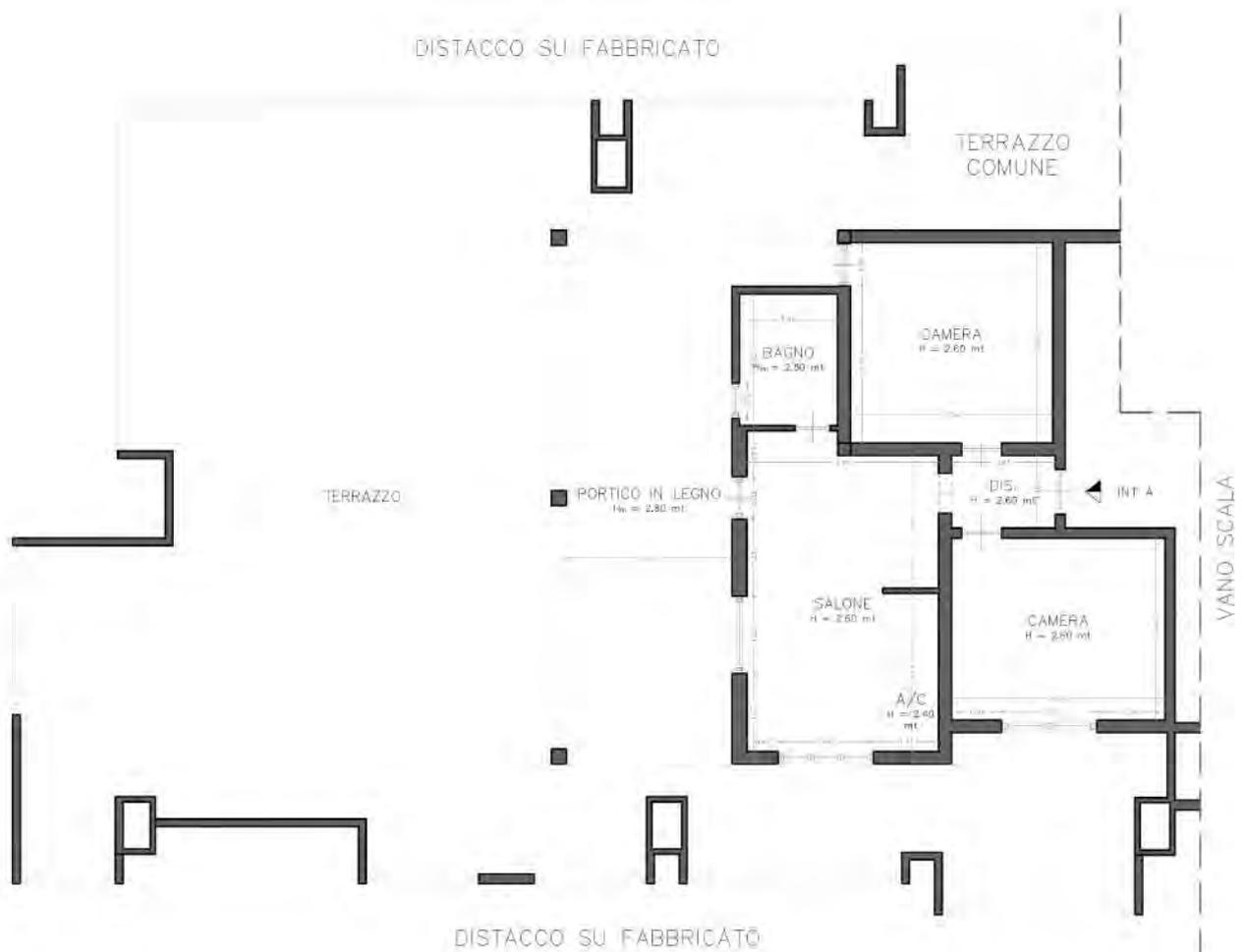
Catasto del Fabbricati - Situazione al 22/11/2023 - Comune di ROMA (F501) - s. Foglio 350 - Particella 3041 - Subalterno 1 >
VIA DEL PODERE DI S. GIUSTO n. 120 Edificio A Interno A Piano 3

Ultima planimetria in atti

PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI LOTTO 2 - Bene 3

LOCALE TECNICO

Via del Podere di S. Giusto, 120 - Ed. A - Piano 3 - Int. A
H = 2,20 mt



ORIENTAMENTO



PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati al rilascio dei titoli autorizzativi (vedi quesito "Regolarità edilizia"):

a) Atto d'Obbligo a rogito Notaio Papi Marco del 01/03/2006 rep. 106465 racc. 27769, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 il 03/03/2006 reg. gen. 24571 reg. part. 14160, con il quale la società **** Omissis **** ai fini dei titoli autorizzativi, si è obbligata per sè, suoi eredi e aventi causa nei confronti del Comune di Roma:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 5875 di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalla planimetria che, firmata dal comparente e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale;

- a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq 818 a parcheggio privato al servizio degli edifici residenziali ed una superficie di mq 436,70 a parcheggio privato al servizio degli uffici; di mq 69,42 a parcheggio privato al servizio del commerciale ed una superficie di mq 176,50 a parcheggio pubblico al servizio del commerciale, assumendone a proprie cure e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalle planimetrie come sopra allegate, nelle quali la superficie destinata a parcheggio è perimetrata in rosso; si impegna, inoltre, a sistemare e a 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, nonché a porre a dimore n. 45 alberi di altezza non inferiore a mt 3,50, così come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "B", nella quale le superfici destinate a giardino sono perimetrata in verde;

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato ed al piano sottotetto, al servizio degli edifici residenziali e la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio direzionale e commerciale ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portici del piano terra, così come riportato nelle planimetrie come sopra allegate, conformi al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto.

Le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando la **** Omissis **** agli impegni che con l'atto ha assunto verso il Comune di Roma e che graveranno come oneri reali sulla proprietà, sarà in facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro di essa e propri aventi causa.

b) Atto d'Obbligo a rogito Notaio Papi Marco del 29/05/2008 rep. 113931 racc. 32413, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 il 03/06/2008 reg. gen. 68920 reg. part. 38844, con il quale la società **** Omissis **** ai fini dei titoli autorizzativi, si è obbligata per sè, suoi eredi e aventi causa nei confronti del Comune di Roma:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 5875 di sua proprietà, descritto in premessa dell'atto, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalla planimetria che è stata allegata all'atto sotto la lettera A, costituente parte integrante del presente atto;

- a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq 986,40 a parcheggio privato residenziale, una superficie di mq 403,75 a parcheggio privato degli uffici; una superficie di mq 67,26 a parcheggio privato per il commerciale ed una superficie di mq 176,50 a parcheggio pubblico del commerciale, assumendone a proprie cure e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, nella quale la superficie destinata a parcheggio è perimetrata in colorazione rosa; si è impegnata, inoltre, a sistemare e a 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, nonché a porre a dimora n. 45 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50, così come risulta dalla planimetria come sopra allegata, nella quale le superfici destinate a giardino sono perimetrata in colorazione verde;

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata, conforme al progetto approvato e costituente parte integrante dell'atto.

Le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

Non ottemperando la **** Omissis **** agli impegni che con l'atto ha assunto verso il Comune di Roma e che graveranno come oneri reali sulla proprietà, sarà in facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro di essa e propri aventi causa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza delle seguenti servitù vincolate al rilascio dei titoli autorizzativi (vedi quesito "Regolarità edilizia"):

a) Costituzione di servitù a rogito Notaio Marco Papi del 26/05/2003 rep. 99361 racc. 23934, registrato presso l'ufficio entrate Roma 2 il 04/06/2003 n. 7634, una servitù di "non edificare" per tutta la cubatura realizzabile in base agli attuali strumenti urbanistici, che si allega.

b) Costituzione di servitù a rogito Notaio Marco Papi del 21/11/2007 rep. 112275 racc. 31405, registrato presso l'ufficio entrate Roma 2 il 28/11/2007 n. 41510, una servitù di "non edificare" per tutta la cubatura realizzabile in base agli attuali strumenti urbanistici, che si allega.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato nel 2007, si presenta in discreto stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 2,20 mt;

Fondazioni: continue con cordoli in c.a.

Struttura portante: struttura in c.a.

Solai: leterocementizi semiprefabbricati

Copertura: a terrazza praticabile

Pareti esterne: cortina chiara e intonaco tinteggiato

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: grés porcellanato

Infissi: in legno con doppio vetro

Impianto termico: impianto autonomo con radiatori in alluminio con caldaia murale a metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza regolare titolo in virtù di contratto di locazione non registrato, come meglio descritto sul verbale di accesso redatto dal custode giudiziario in sede di sopralluogo, che si allega.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1971 al 29/04/1982	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcello Di Fabio	03/08/1971	62787	27939
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	04/08/1971	-	49108
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1982 al 21/03/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/01/1985	-	1171
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2003 al 09/06/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papi Marco	21/03/2003	98862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/03/2003	26189	17315
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2009 al 27/07/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papi Marco	09/06/2009	116706	34052
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	11/06/2009	76066	40061
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma 1 il 12/06/2015
 Reg. gen. 59374 - Reg. part. 9468
 Importo: € 1.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 570.299,90
 Rogante: Tribunale Civile di Biella
 Data: 27/10/2014
 N° repertorio: 2237
 N° raccolta: 2014
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma 1 il 25/11/2015
 Reg. gen. 121188 - Reg. part. 20331
 Importo: € 105.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 76.302,59
 Rogante: Tribunale Civile di Biella
 Data: 17/12/2014
 N° repertorio: 2722
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma 1 il 25/01/2017
 Reg. gen. 8030 - Reg. part. 1413
 Importo: € 181.159,09
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 281.603,00
 Rogante: Tribunale di Ravenna
 Data: 12/06/2014
 N° repertorio: 1422
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma 1 il 27/01/2017
 Reg. gen. 9387 - Reg. part. 1801

Importo: € 253.825,01
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 399.969,00
Rogante: Tribunale di Ravenna
Data: 12/06/2014
N° repertorio: 1423

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 04/04/2019
Reg. gen. 39326 - Reg. part. 7212
Importo: € 159.626,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 79.813,15
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 02/03/2020
Reg. gen. 23262 - Reg. part. 3939
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 872.889,43
Rogante: Tribunale Ordinario di Roma
Data: 12/07/2018
N° repertorio: 15630
Note: La suddetta formalità riguarda anche altri soggetti.

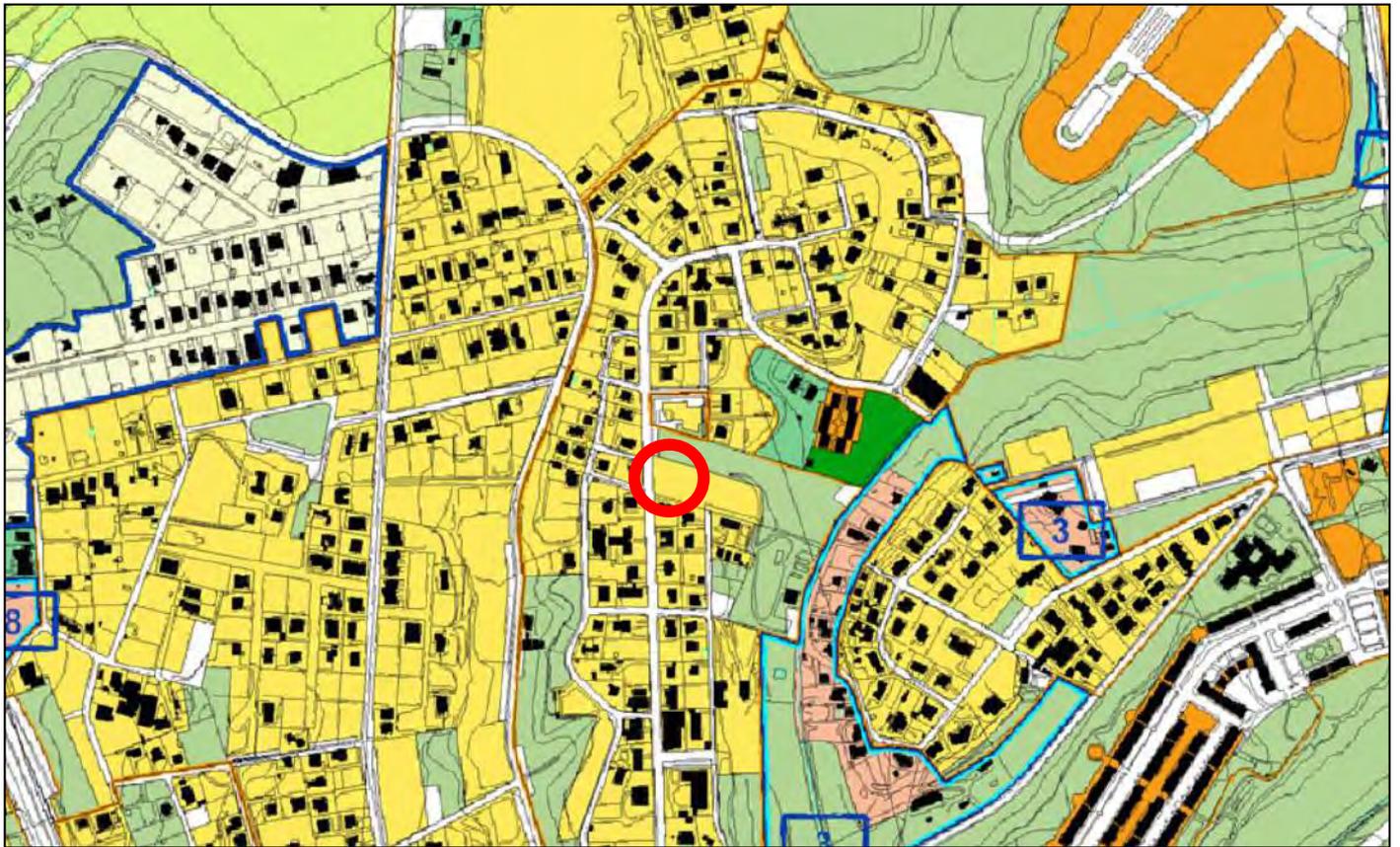
Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 27/07/2021
Reg. gen. 101451 - Reg. part. 70669
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 17/09/2021
Reg. gen. 118389 - Reg. part. 82242
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Zona O - 68 San Giusto Podere Zara.



In particolare, l'Art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono

l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Carta per la Qualità:

- Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

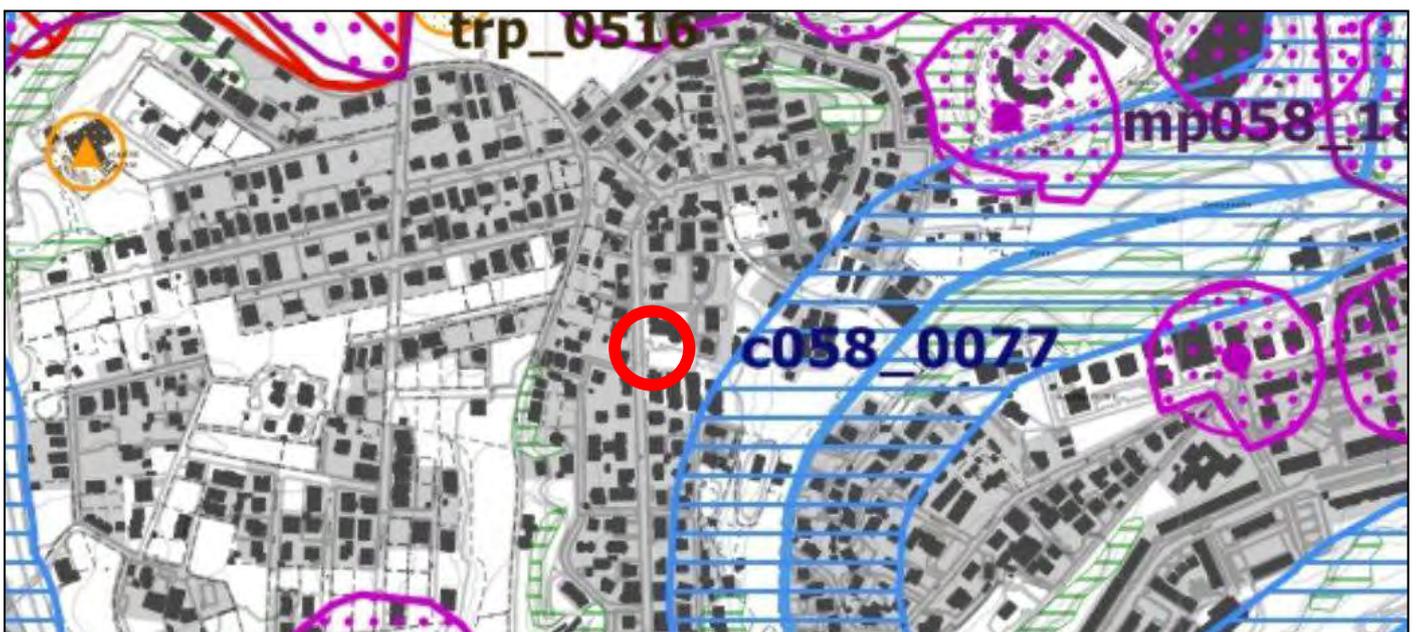
- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione;



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato (edificio A) di cui l'immobile pignorato è parte è stato costruito dalla Società **** Omissis **** con:

- Permesso di Costruire n. 557 (prot. 35367 del 12/05/2006 - istanza 50962/2005), di cui si allega copia integrale;
- Permesso di Costruire in variante n. 661 (prot. 46749 del 11/07/2008 - istanza 73429/2007), di cui si allega copia integrale;

La società **** Omissis **** ha presentato domanda prot. QI/2009/76460 del 26/11/2009 per il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato, che si allega in copia insieme a tutto il fascicolo progettuale.

Lo scrivente dopo ulteriori ricerche presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma è emerso che, per l'immobile in oggetto non esistono istanze.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il XIV Municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (accesso agli atti amministrativi rep. 1192 prot. CT/9954 del 25/01/2024) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto, con risposta negativa prot. 20196 del 13/02/2024 (si allega).

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi. In seguito sono stati realizzati lavori privi di regolari titoli urbanistico-edilizi che di seguito si riportano.

BENE N. 3 LOCALE TECNICO - REGOLARIZZAZIONI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI

Lo scrivente ha accertato, attraverso rilievi metrici effettuati in loco, che lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato grafico del progetto assentito (PdC n. 557/200 e variante PdC n. 661/2008) in quanto sono stati eseguiti una serie di illeciti edilizi consistenti in lavori di ristrutturazione che hanno comportato un ampliamento della superficie utile del locale tecnico che attualmente viene utilizzato come appartamento.

Si precisa che la planimetria del progetto autorizzato riporta come destinazione d'uso come "locale impianto di condizionamento e trattamento aria privato" e catastalmente identificato con destinazione d'uso soffitta C/2, pertanto non può essere utilizzato come abitazione. Gli illeciti edilizi realizzati, privi dei regolari titoli urbanistico/edilizi, si possono così riassumere:

1. tamponatura della tettoia con realizzazione di una camera;
2. realizzazione di tramezzi nell'ingresso a creare un disimpegno;
3. realizzazione di nuove murature di tamponamento sul terrazzo a creare un salone con angolo cottura e bagno;
4. posa in opera di un portico in legno adiacente il salone con angolo cottura;

Considerato che le lavorazioni sopra descritte sono state eseguite:

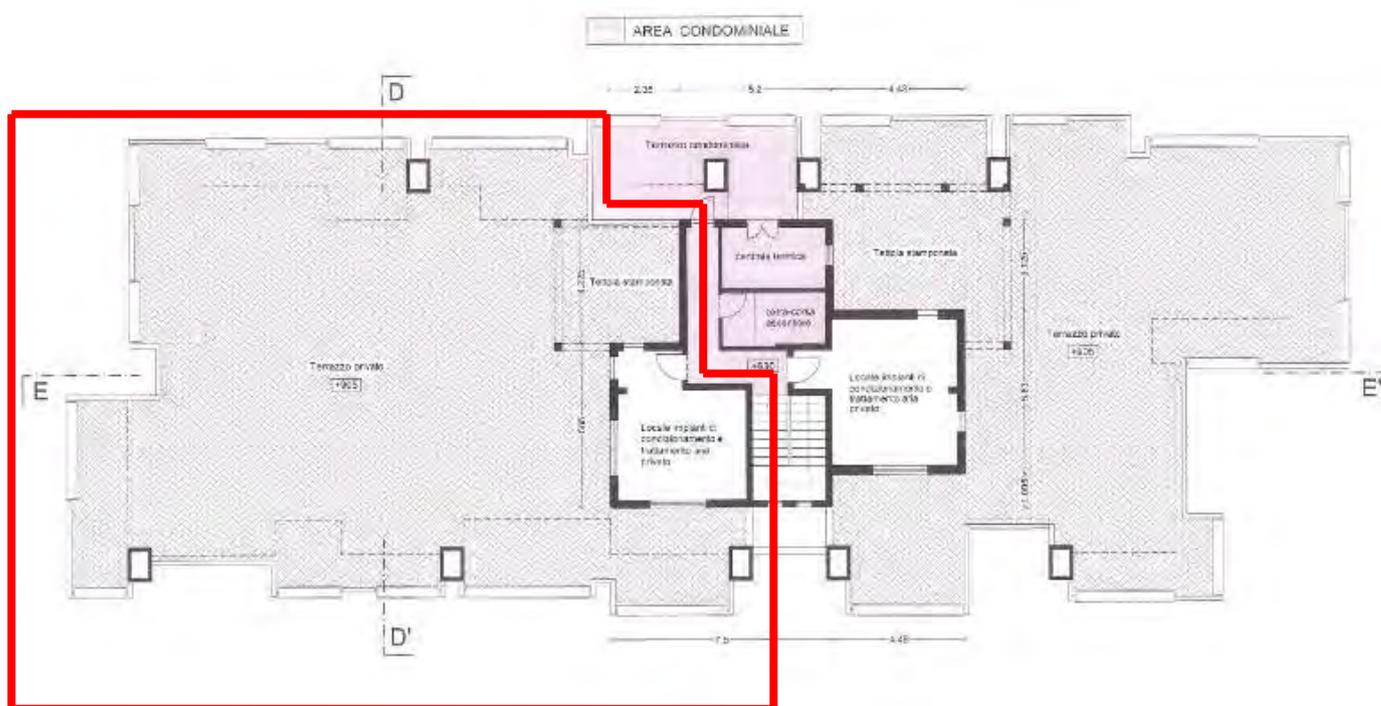
- a) in funzione del diverso utilizzo da locale tecnico in residenziale;
- b) ampliamento della superficie utile mediante la realizzazione di nuova tamponatura sul terrazzo a livello;
- c) in contrasto con quanto stabilito nell'atto d'obbligo (a rogito Notaio Papi Marco del 29/05/2008 rep. 113931/32413 "vedi quesito Patti") in cui la società costruttrice si è obbligata a non modificare la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio.

Per quanto considerato, gli illeciti edilizi sopra descritto non possono essere regolarizzati dal punto di vista urbanistico-edilizio e dovranno essere demoliti ripristinando lo stato di progetto legittimo, di cui si allega copia.

L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A per ripristino dello stato quo ante dei luoghi utilizzando il portale web del Comune di Roma (SUET) relativo al Municipio di appartenenza.

I costi per tali ripristini, tenuto conto dei prezzi medi dell'edilizia secondo prezziari DEI e dei costi per il conferimento presso discariche autorizzate del materiale di risulta, possono quantificarsi presumibilmente a corpo in € 11.000,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

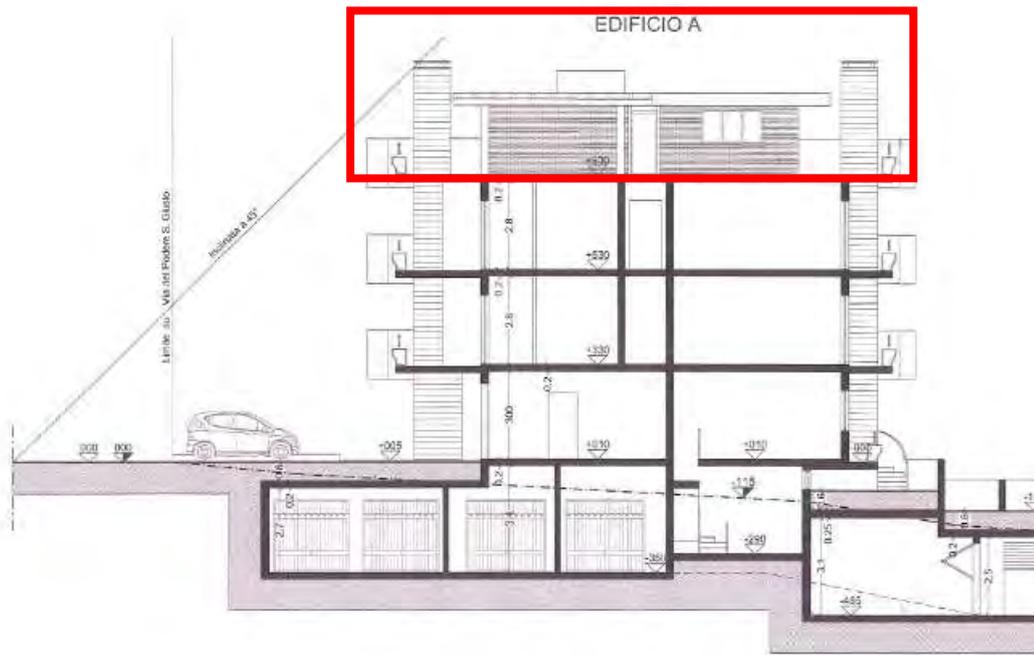
Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia.



PIANTA PIANO SERVIZI



SEZIONE E-E'



 Quota ante-opera
 Quota post-opera



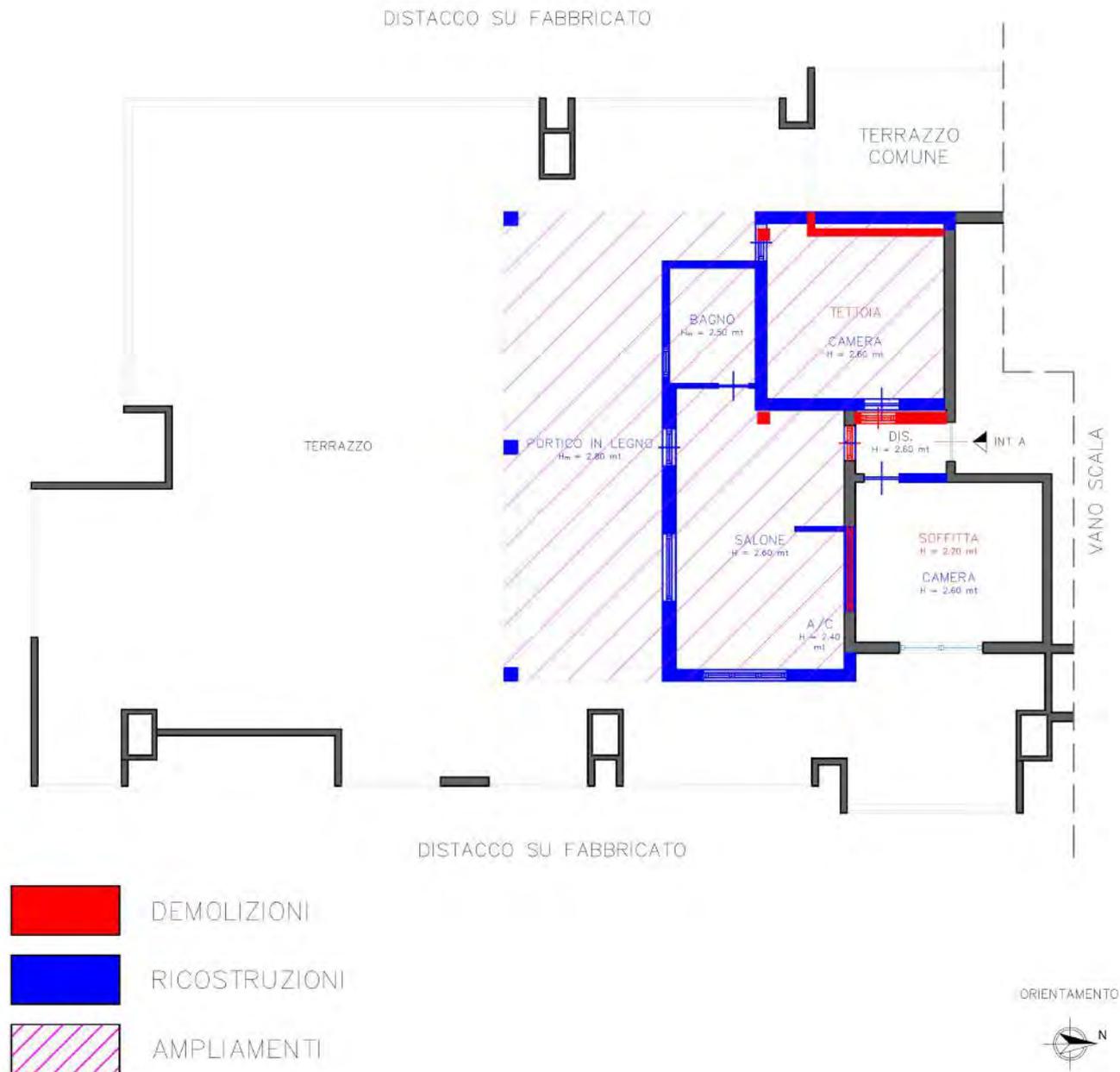
PROSPETTO EST

PLANIMETRIA - DIFFORMITA' RILEVATE

LOTTO 2 - Bene 3

LOCALE TECNICO

Via del Podere di S. Giusto, 120 - Ed. A - Piano 3 - Int. A
H = 2,20 mt



50962/05



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II

PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 611

prot. 46749

del 11/7/08

Istanza n. 73429/07

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 03/12/2007 prot. n. 73429 presentata da relativa alla
variante sostanziale del permesso di costruire n. 557 del 12/05/2006 relativa all'edificio denominato A, secondo i grafici di progetto
allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di variante sostanziale del permesso di costruire n. 557
del 12/05/2006 relativa all'edificio denominato A sull'area sita in Roma - Via del Podere San Giusto Municipio XIX.

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto il Nulla Osta della USL RM/C del 21/04/2008 prot. n. 23748 del 17/06/2005 e prot. n. 33970 del 12/09/2005 (Nuovi Tipi);
- Visto il permesso di costruire n. 557 del 12/05/2006;
- Visto Nuovi Tipi prot. n. 36656 del 03/06/2008 che ottemperano le condizioni d'ufficio;
- Visto atto obbligo Notaio Marco Papi rep. n. 113931 del 29/05/2008 trascritto il 03/06/2008 al n. 68920/38844 per vincolo del lotto, parcheggio privato residenziale, uso uffici, commerciale e parcheggio pubblico commerciale, giardino e giardino pensile, n. 45 alberature, destinazione d'uso dell'intero edificio;
- Visto atti di costituzione di servitù di non edificare Notaio Marco Papi rep. 99361/23934 del 26/05/2003 registrato a Roma il 04/06/2003 al n. 7634 e rep. n. 112275/31405 del 21/11/2007 registrato a Roma il 28/11/2007 al n. 41510;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°. 20529 del 26/06/2008 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 21.583,87;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°. 20529 del 26/06/2008 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 13.014,01;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

CONDIZIONI GENERALI:

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
8. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
11. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio, ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Prescrizioni: alle condizioni della USL RM/C del 21/04/2008 prot. n. 23748 del 17/06/2005 e prot. n. 33970 del 12/09/2005 (Nuovi Tipi) e alle condizioni del precedente permesso di costruire n. 557 del 12/05/2006 e che prima dell'inizio dei lavori sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b.bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafici di progetto

Firma dell'interessato
(per ricevuta)





COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 557 prot. 35367 del 12/5/06 Istanza n. 50962/05
IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 01/08/2005, prot. n. 50962, presentata da
relativa alla realizzazione di nuova edificazione, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il Permesso di Costruire per
l'esecuzione dei lavori di nuova edificazione sito in Roma - Via del Podere di San Giusto snc Municipio XIX;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n° 103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Vista Deliberazione della Giunta Comunale n.120 del 09/03/2005;
- Vista Determinazione Dirigenziale del Dipartimento XIX n.34 del 17/05/05;
- Visto il Nulla Osta della ASL RM/C del 24/09/05 N. 33970/05 prot. Dip. IX n. 60511/05;
- Visto dichiarazione ai sensi del D.lgs.251/04 prot.n.50962 del 01/08/2005;
- Visto valutazione clima acustico Legge 447/95 e L.R. 18/01 protocolli Dipartimento X n. 27834 e 27835 del 15/11/05 e rispettivamente prot. Dipartimento IX 9188 e 9187 del 07/02/06;
- Visto atto di impegno a stipulare la convenzione per la realizzazione di opere a scomputo degli oneri concessori relativi al comparto "A" - P.P. N.68 - "San Giusto - Podere Zara" a rogito notaio Marco Papi rep. 105948/27438 del 27/12/2005 - prot. Dipartimento XIX n.19159/05;
- Visto attestazione di corresponsione sostitutiva oneri concessori ai sensi della deliberazione C.C. 25/05 del Dipartimento XIX protocollo n. 2530 del 20/02/2006;
- Visto copia polizza fideiussoria della _____, trasmessa dal Dipartimento XIX con protocollo n. 2530 del 20/02/2006;
- Visto attestato Dipartimento XIX relativo alla regolarità degli oneri protocollo n. 2424 del 20/02/06;
- Visto atto d'obbligo Notaio dott. Marco Papi rep. 106465/27769 del 01/03/2006, trascritto il 03/03/06 al n. 14160/24571, per vincolo del lotto a servizio della costruzione, destinazione intero edificio direzionale e commerciale denominato edificio "A", parcheggio privato a servizio degli edifici residenziali, parcheggio privato a servizio degli uffici, parcheggio privato a servizio del commerciale, parcheggio pubblico al servizio del commerciale, distacchi, giardino e giardino pensile, alberi, destinazione d'uso piani sottotetto, piani interrato, portici liberi a giorno ai piani terra;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n° 12350 del 18/04/2006 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 133.085,11;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

--

CONDIZIONI GENERALI:

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
8. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'Impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
11. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio..... ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Prescrizioni: alle condizioni della ASL RM/C del 12/09/05 N. 33970, e che prima dell'inizio dei lavori sia trasmesso alla U.O.I. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b.bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n.2... grafici di progetto

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

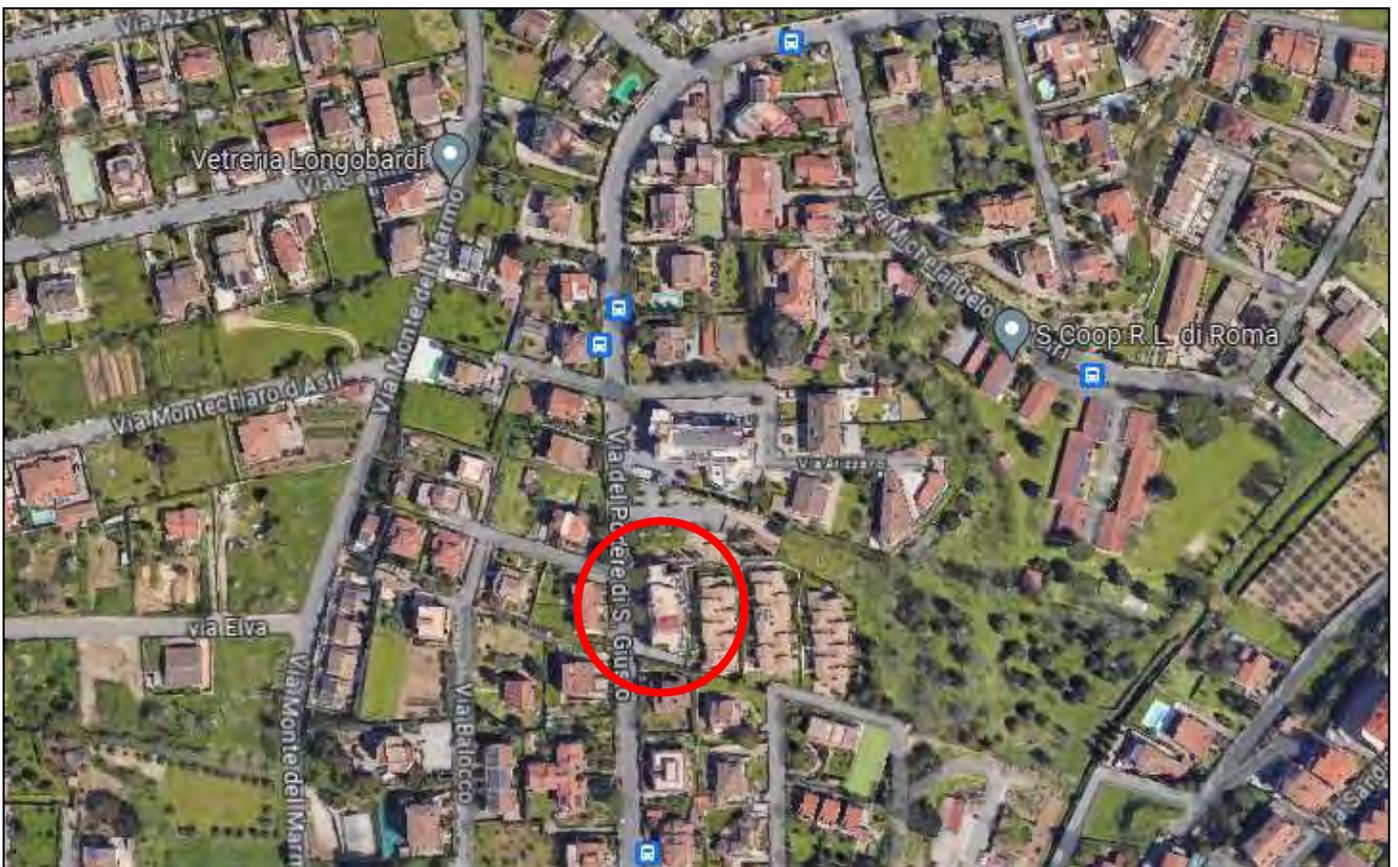
15 MAG. 2006
10 MAG. 2006

15 MAG. 2006
IL DIRETTORE
(Francesco Febraro)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di colloqui intercorsi con l'amministratore del condominio di Via del Podere di S. Giusto, è emerso che non risultano oneri condominiali insoluti a carico dell'esecutato riferito alla gestione ordinaria (si allega documentazione ricevuta dall'amministratore).

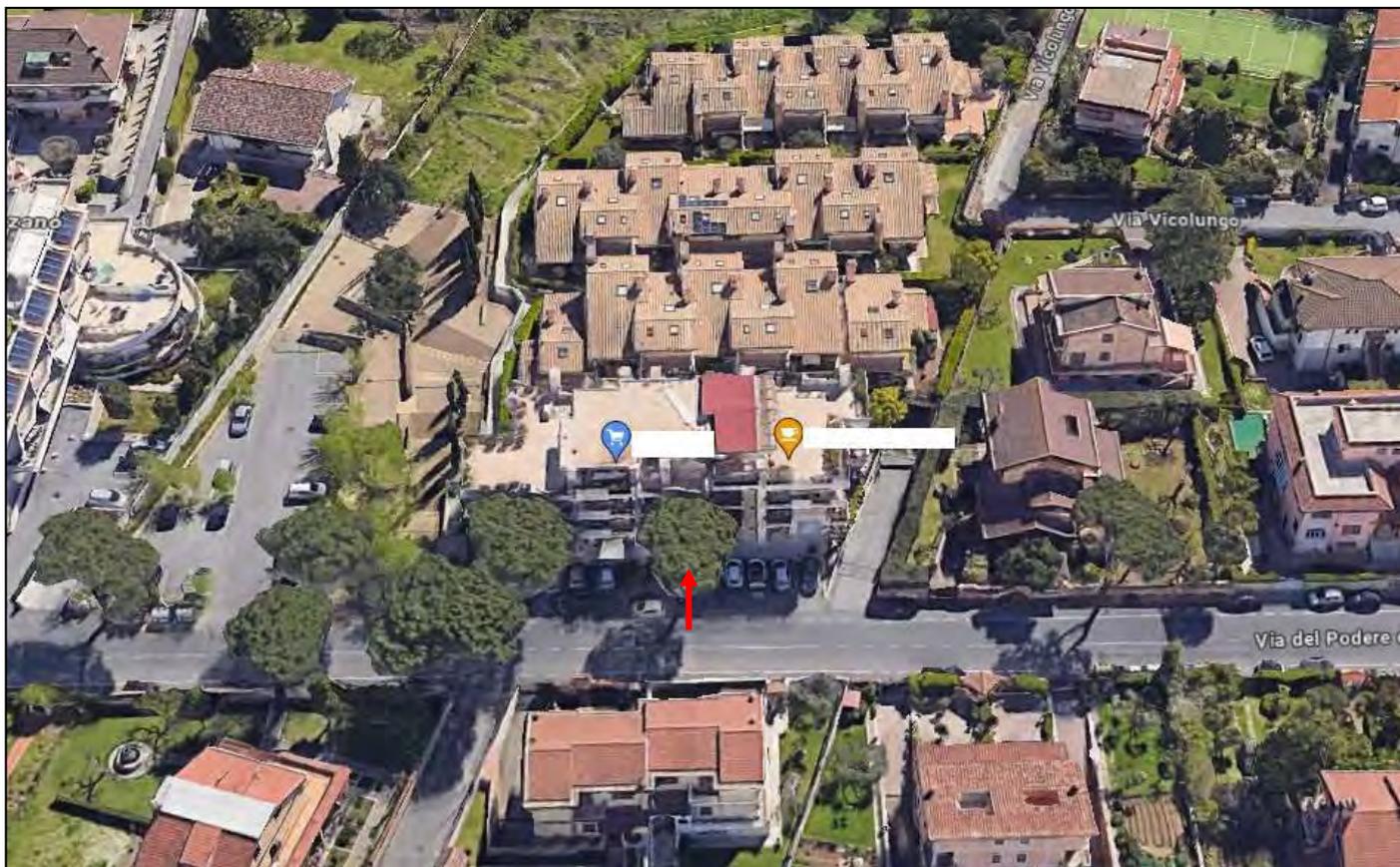
LOTTO 3



Inquadramento urbanistico del fabbricato cui il bene pignorato è parte

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale tecnico ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno B, piano 3



I beni oggetto della presente procedura esecutiva ricadono nel Municipio XIV (ex VIII), nella zona urbanistica 19B Primavalle, nelle vicinanze con il comprensorio di Torresina.

La zona si trova nel quadrante ovest-nord-ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, tra la via di Boccea a sud e via Trionfale a nord. La zona urbanistica confina a nord con la zona urbanistica 19D Santa Maria della Pietà, a nord-est con la zona urbanistica 19E Trionfale, a est con le zone urbanistiche 19A Medaglie d'Oro e 19F Pineto a sud con la zona urbanistica 18B Val Cannuta e ad ovest con la zona urbanistica 18C Fogaccia.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità residenziale, con altezze variabili da 3 a 4 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, avente:

- discreto sistema viario compreso lungo la Via del Monte del Marmo e il Grande Raccordo Anulare distante circa 2.5 km;

- sufficienti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;

- discreti servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, i sufficienti collegamenti dei mezzi pubblici su ruote, la presenza nell'area di scuole dell'obbligo e dei servizi di prima necessità quali farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per una tipologia di ceto medio.



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un locale servizio (soffitta) utilizzato come appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via del Podere di S. Giusto n. 120, edificio A, piano 3, interno B, località Primavalle (Municipio XIV) periferia ovest della città, internamente e a ridosso con il Grande Raccordo Anulare.

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato condominiale misto, composto di quattro piani fuori terra, copertura a terrazza praticabile e da un piano seminterrato; presenta un accesso pedonale tramite portone condominiale ubicato al civico 120 di Via del Podere di S. Giusto, posto direttamente su sede stradale.

Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive, con facciate in listelli in cortina chiara e intonaco, balconi con parapetti misti in vetro e muratura, frontalini e sotto balconi in buone condizioni.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/01/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento; lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto sono stati realizzati lavori di ristrutturazione che hanno comportato un ampliamento della superficie utile con cambio di destinazione d'uso dei locali nonché una diversa distribuzione degli spazi interni, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

Si tratta di un locale tecnico adibito come appartamento così composto: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, balcone e terrazzo.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in buone condizioni, i pavimenti sono in grès porcellanato in tutti gli ambienti, con rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano posta in un vano apposito ubicato sul balcone e radiatori in alluminio.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile de-quo risulta confinante con: terrazzo comune, distacco del fabbricato per tre lati, vano scala, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale servizi - int. B	23,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,20 m	3
Tettoia	28,50 mq	29,00 mq	0,40	11,60 mq	0,00 m	3
Terrazzo	173,00 mq	186,00 mq	0,20	37,20 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				76,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2008 al 07/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 25 mq Rendita € 95,54 Piano 3
Dal 07/11/2008 al 11/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 25 mq Rendita € 95,54 Piano 3
Dal 11/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 25 mq Rendita € 95,54 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 25 mq Superficie catastale 50 mq Rendita € 95,54 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	350	3041	2	5	C2	3	25 mq	50 mq	95,54 €	3	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per ampliamento della superficie utile con generica diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni e conseguente cambio di destinazione d'uso da locale servizio (soffitta) in residenziale, più precisamente:

1. tamponatura della tettoia con realizzazione di una camera con bagno;
2. ampliamento della superficie nell'ingresso nei confronti di un locale tecnico condominiale adiacente;
3. realizzazione di un salone con angolo cottura;

Per la verifica urbanistico/edilizia si fa riferimento al capitolo "regolarità edilizia".

Identificativi Catastrali:
Sezione: 260
Particella: 3041
Subalterno: 2

Domanda protocollata n. 2009/2513 del 16/07/2008
planimetria di u.i.m. in Comune di Roma
Via del Podere di S. Giusto cart. 120

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
ufficio provinciale di
Roma

Scala 1:1000

Ultima planimetria in atti

EDIFICIO A - PIANO TERZO
SOFFITTA "B"
F.m.2.20



Foglio 01

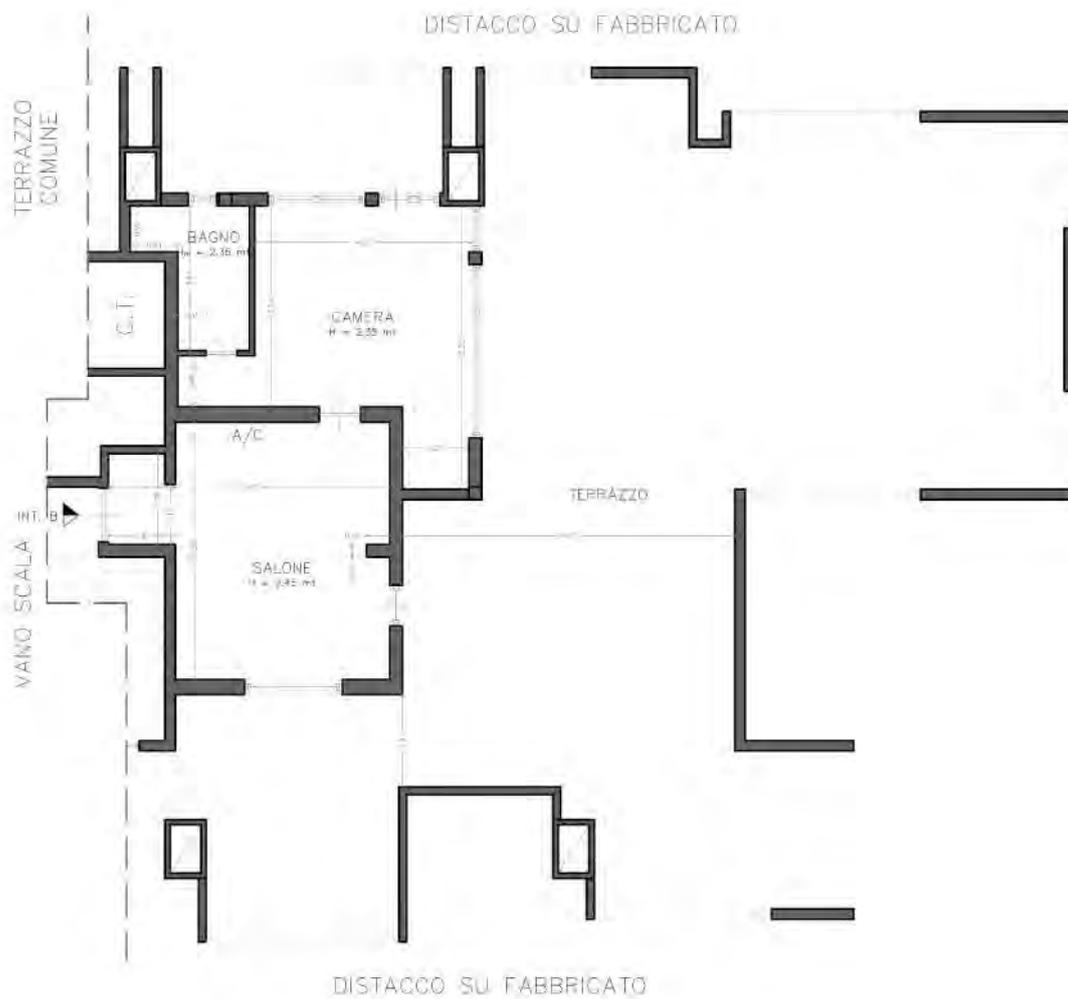
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2023 - Comune di ROMA (F501) - s. Foglio 350 - Particella 3041 - Subalterno 2 >

VIA DEL PODERE DI S. GIUSTO n. 120 Edificio A Interno B Piano 3

PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI LOTTO 3 - Bene 4

LOCALE TECNICO

Via del Podere di S. Giusto, 120 - Ed. A - Piano 3 - Int. B
H = 2,20 mt



ORIENTAMENTO



PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati al rilascio dei titoli autorizzativi (vedi quesito "Regolarità edilizia"):

a) Atto d'Obbligo a rogito Notaio Papi Marco del 01/03/2006 rep. 106465 racc. 27769, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 il 03/03/2006 reg. gen. 24571 reg. part. 14160, con il quale la società **** Omissis **** ai fini dei titoli autorizzativi, si è obbligata per sè, suoi eredi e aventi causa nei confronti del Comune di Roma:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 5875 di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalla planimetria che, firmata dal comparente e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale;

- a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq 818 a parcheggio privato al servizio degli edifici residenziali ed una superficie di mq 436,70 a parcheggio privato al servizio degli uffici; di mq 69,42 a parcheggio privato al servizio del commerciale ed una superficie di mq 176,50 a parcheggio pubblico al servizio del commerciale, assumendone a proprie cure e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalle planimetrie come sopra allegate, nelle quali la superficie destinata a parcheggio è perimetrata in rosso; si impegna, inoltre, a sistemare e a 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, nonché a porre a dimore n. 45 alberi di altezza non inferiore a mt 3,50, così come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "B", nella quale le superfici destinate a giardino sono perimetrata in verde;

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato ed al piano sottotetto, al servizio degli edifici residenziali e la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio direzionale e commerciale ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portici del piano terra, così come riportato nelle planimetrie come sopra allegate, conformi al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto.

Le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando la **** Omissis **** agli impegni che con l'atto ha assunto verso il Comune di Roma e che graveranno come oneri reali sulla proprietà, sarà in facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro di essa e propri aventi causa.

b) Atto d'Obbligo a rogito Notaio Papi Marco del 29/05/2008 rep. 113931 racc. 32413, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 il 03/06/2008 reg. gen. 68920 reg. part. 38844, con il quale la società **** Omissis **** ai fini dei titoli autorizzativi, si è obbligata per sè, suoi eredi e aventi causa nei confronti del Comune di Roma:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 5875 di sua proprietà, descritto in premessa dell'atto, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalla planimetria che è stata allegata all'atto sotto la lettera A, costituente parte integrante del presente atto;

- a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq 986,40 a parcheggio privato residenziale, una superficie di mq 403,75 a parcheggio privato degli uffici; una superficie di mq 67,26 a parcheggio privato per il commerciale ed una superficie di mq 176,50 a parcheggio pubblico del commerciale, assumendone a proprie cure e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, nella quale la superficie destinata a parcheggio è perimetrata in colorazione rosa; si è impegnata, inoltre, a sistemare e a 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, nonché a porre a dimora n. 45 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50, così come risulta dalla planimetria come sopra allegata, nella quale le superfici destinate a giardino sono perimetrata in colorazione verde;

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata, conforme al progetto approvato e costituente parte integrante dell'atto.

Le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

Non ottemperando la **** Omissis **** agli impegni che con l'atto ha assunto verso il Comune di Roma e che graveranno come oneri reali sulla proprietà, sarà in facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro di essa e propri aventi causa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza delle seguenti servitù vincolate al rilascio dei titoli autorizzativi (vedi quesito "Regolarità edilizia"):

a) Costituzione di servitù a rogito Notaio Marco Papi del 26/05/2003 rep. 99361 racc. 23934, registrato presso l'ufficio entrate Roma 2 il 04/06/2003 n. 7634, una servitù di "non edificare" per tutta la cubatura realizzabile in base agli attuali strumenti urbanistici, che si allega.

b) Costituzione di servitù a rogito Notaio Marco Papi del 21/11/2007 rep. 112275 racc. 31405, registrato presso l'ufficio entrate Roma 2 il 28/11/2007 n. 41510, una servitù di "non edificare" per tutta la cubatura realizzabile in base agli attuali strumenti urbanistici, che si allega.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato nel 2007, si presenta in discreto stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 2,20 mt;

Fondazioni: continue con cordoli in c.a.

Struttura portante: struttura in c.a.

Solai: leterocementizi semiprefabbricati

Copertura: a terrazza praticabile

Pareti esterne: cortina chiara e intonaco tinteggiato

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: grés porcellanato

Infissi: in legno con doppio vetro

Impianto termico: impianto autonomo con radiatori in alluminio con caldaia murale a metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza regolare titolo in virtù di contratto di locazione non registrato, come meglio descritto sul verbale di accesso redatto dal custode giudiziario in sede di sopralluogo, che si allega.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1971 al 29/04/1982	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcello Di Fabio	03/08/1971	62787	27939
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	04/08/1971	-	49108
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1982 al 21/03/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/01/1985	-	1171
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2003 al 11/05/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papi Marco	21/03/2003	98862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/03/2003	26189	17315
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2010 al 27/07/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papi Marco	11/05/2010	119135	35511
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Roma 1	14/05/2010	59694	34606
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma 1 il 12/06/2015
 Reg. gen. 59374 - Reg. part. 9468
 Importo: € 1.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 570.299,90
 Rogante: Tribunale Civile di Biella
 Data: 27/10/2014
 N° repertorio: 2237
 N° raccolta: 2014
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma 1 il 25/11/2015
 Reg. gen. 121188 - Reg. part. 20331
 Importo: € 105.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 76.302,59
 Rogante: Tribunale Civile di Biella
 Data: 17/12/2014
 N° repertorio: 2722
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma 1 il 25/01/2017
 Reg. gen. 8030 - Reg. part. 1413
 Importo: € 181.159,09
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 281.603,00
 Rogante: Tribunale di Ravenna
 Data: 12/06/2014
 N° repertorio: 1422
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma 1 il 27/01/2017
 Reg. gen. 9387 - Reg. part. 1801
 Importo: € 253.825,01

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 399.969,00
Rogante: Tribunale di Ravenna
Data: 12/06/2014
N° repertorio: 1423

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 04/04/2019
Reg. gen. 39326 - Reg. part. 7212
Importo: € 159.626,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 79.813,15
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 02/03/2020
Reg. gen. 23262 - Reg. part. 3939
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 872.889,43
Rogante: Tribunale Ordinario di Roma
Data: 12/07/2018
N° repertorio: 15630
Note: La suddetta formalità riguarda anche altri soggetti.

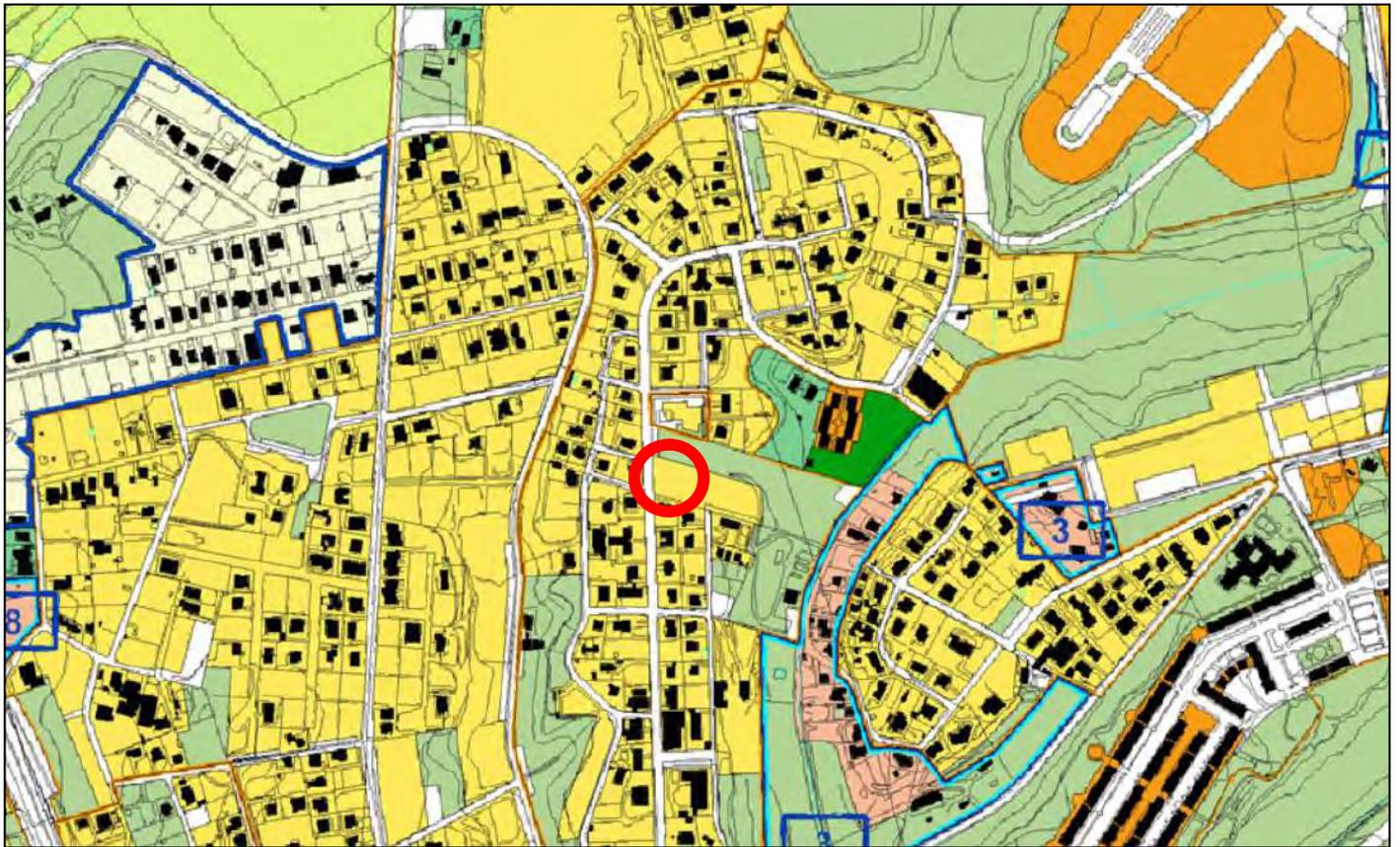
Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 27/07/2021
Reg. gen. 101451 - Reg. part. 70669
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 17/09/2021
Reg. gen. 118389 - Reg. part. 82242
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Zona O - 68 San Giusto Podere Zara.



In particolare, l'Art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono

l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Carta per la Qualità:

- Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione;



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato (edificio A) di cui l'immobile pignorato è parte è stato costruito dalla Società **** Omissis **** con:

- Permesso di Costruire n. 557 (prot. 35367 del 12/05/2006 - istanza 50962/2005);
- Permesso di Costruire in variante n. 661 (prot. 46749 del 11/07/2008 - istanza 73429/2007);

La società **** Omissis **** ha presentato domanda prot. QI/2009/76460 del 26/11/2009 per il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato, che si allega in copia insieme a tutto il fascicolo progettuale.

Lo scrivente dopo ulteriori ricerche presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma è emerso che, per l'immobile in oggetto non esistono istanze.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il XIV Municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (accesso agli atti amministrativi rep. 1192 prot. CT/9954 del 25/01/2024) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto, con risposta negativa prot. 20196 del 13/02/2024 (si allega).

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi. In seguito sono stati realizzati lavori privi di regolari titoli urbanistico-edilizi che di seguito si riportano.

BENE N. 4 LOCALE TECNICO - REGOLARIZZAZIONI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI

Lo scrivente ha accertato, attraverso rilievi metrici effettuati in loco, che lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato grafico del progetto assentito (PdC n. 557/200 e variante PdC n. 661/2008) in quanto sono stati eseguiti una serie di illeciti edilizi consistenti in lavori di ristrutturazione che hanno comportato un ampliamento della superficie utile del locale tecnico che attualmente viene utilizzato come appartamento.

Si precisa che la planimetria del progetto autorizzato riporta come destinazione d'uso come "locale impianto di condizionamento e trattamento aria privato" e catastalmente identificato con destinazione d'uso soffitta C/2, pertanto non può essere utilizzato come abitazione.

Gli illeciti edilizi realizzati, privi dei regolari titoli urbanistico/edilizi, si possono così riassumere:

1. tamponatura della tettoia con realizzazione di una camera con bagno;
2. ampliamento della superficie nell'ingresso nei confronti di un locale tecnico condominiale adiacente;
3. realizzazione di un salone con angolo cottura;

Considerato che le lavorazioni sopra descritte sono state eseguite:

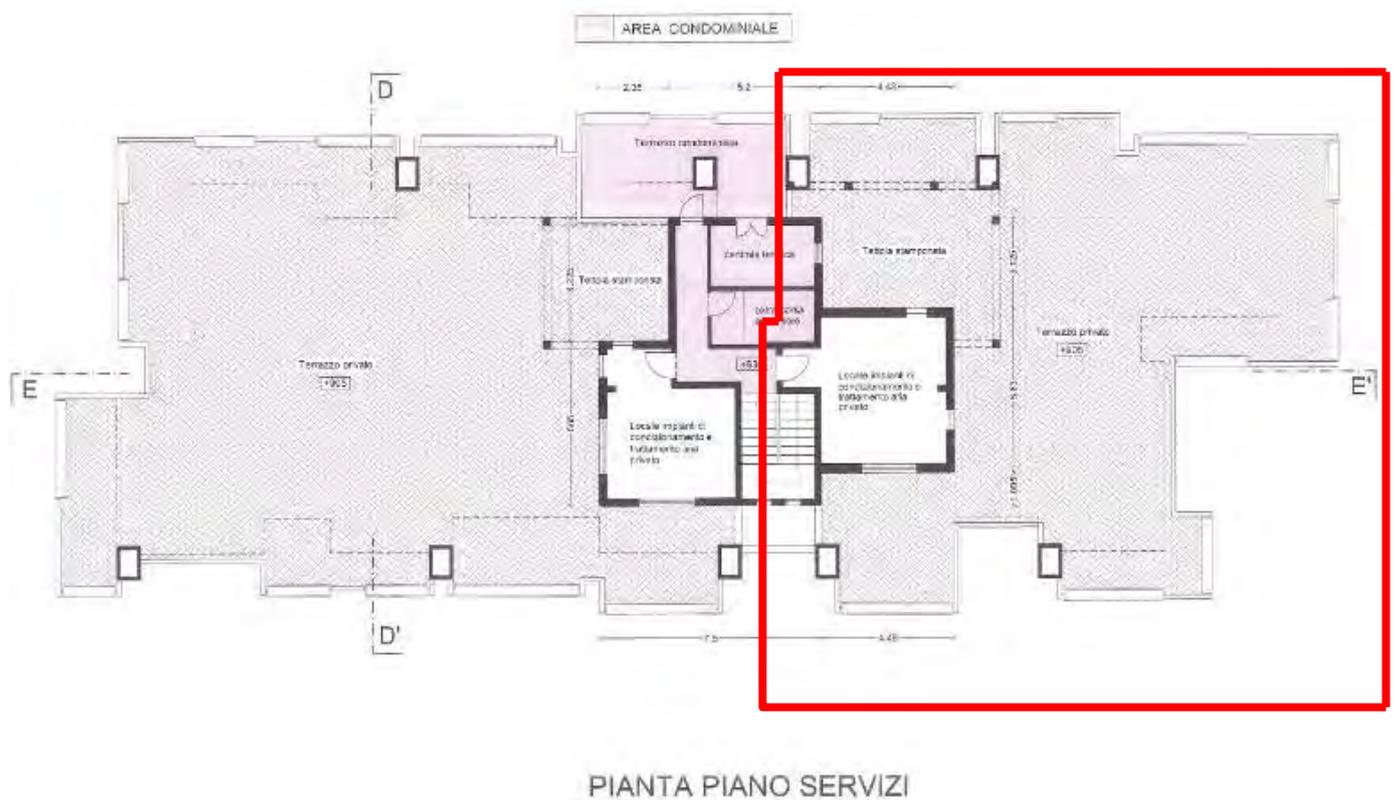
- a) in funzione del diverso utilizzo da locale tecnico in residenziale;
- b) ampliamento della superficie utile mediante la realizzazione di nuova tamponatura sul terrazzo a livello;
- c) in contrasto con quanto stabilito nell'atto d'obbligo (a rogito Notaio Papi Marco del 29/05/2008 rep. 113931/32413 "vedi quesito Patti") in cui la società costruttrice si è obbligata a non modificare la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio.

Per quanto considerato, gli illeciti edilizi sopra descritto non possono essere regolarizzati dal punto di vista urbanistico-edilizio e dovranno essere demoliti ripristinando lo stato di progetto legittimo, di cui si allega copia.

L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A per ripristino dello stato quo ante dei luoghi utilizzando il portale web del Comune di Roma (SUET) relativo al Municipio di appartenenza.

I costi per tali ripristini, tenuto conto dei prezzi medi dell'edilizia secondo prezziari DEI e dei costi per il conferimento presso discariche autorizzate del materiale di risulta, possono quantificarsi presumibilmente a corpo in € 8.000,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia.





SEZIONE E-E'



Quota ante-opera
 Quota post-opera



PROSPETTO EST

PLANIMETRIA - DIFFORMITA' RILEVATE

LOTTO 3 - Bene 4

LOCALE TECNICO

Via del Podere di S. Giusto, 120 - Ed. A - Piano 3 - Int. B
H = 2,20 mt



-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI
-  AMPLIAMENTI

ORIENTAMENTO



50962/05



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II

PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 611

prot. 46749

del 11/7/08

Istanza n. 73429/07

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 03/12/2007 prot. n. 73429 presentata da relativa alla
variante sostanziale del permesso di costruire n. 557 del 12/05/2006 relativa all'edificio denominato A, secondo i grafici di progetto
allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di variante sostanziale del permesso di costruire n. 557
del 12/05/2006 relativa all'edificio denominato A sull'area sita in Roma - Via del Podere San Giusto Municipio XIX.

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto il Nulla Osta della USL RM/C del 21/04/2008 prot. n. 23748 del 17/06/2005 e prot. n. 33970 del 12/09/2005 (Nuovi Tipi);
- Visto il permesso di costruire n. 557 del 12/05/2006;
- Visto Nuovi Tipi prot. n. 36656 del 03/06/2008 che ottemperano le condizioni d'ufficio;
- Visto atto obbligo Notaio Marco Papi rep. n. 113931 del 29/05/2008 trascritto il 03/06/2008 al n. 68920/38844 per vincolo del lotto, parcheggio privato residenziale, uso uffici, commerciale e parcheggio pubblico commerciale, giardino e giardino pensile, n. 45 alberature, destinazione d'uso dell'intero edificio;
- Visto atti di costituzione di servitù di non edificare Notaio Marco Papi rep. 99361/23934 del 26/05/2003 registrato a Roma il 04/06/2003 al n. 7634 e rep. n. 112275/31405 del 21/11/2007 registrato a Roma il 28/11/2007 al n. 41510;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°. 20529 del 26/06/2008 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 21.583,87;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°. 20529 del 26/06/2008 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 13.014,01;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

[Empty rectangular box for stamp or signature]

CONDIZIONI GENERALI:

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
8. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
11. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio, ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Prescrizioni: alle condizioni della USL RM/C del 21/04/2008 prot. n. 23748 del 17/06/2005 e prot. n. 33970 del 12/09/2005 (Nuovi Tipi) e alle condizioni del precedente permesso di costruire n. 557 del 12/05/2006 e che prima dell'inizio dei lavori sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b.bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafici di progetto

Firma dell'interessato

14 LUG. 2008

IL DIRETTORE
(Luigi Antonio Fatello)

14 LUG. 2008



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 557 prot. 35367 del 12/5/06 Istanza n. 50962/05
IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 01/08/2005, prot. n. 50962, presentata da
relativa alla realizzazione di nuova edificazione, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il Permesso di Costruire per
l'esecuzione dei lavori di nuova edificazione sito in Roma - Via del Podere di San Giusto snc Municipio XIX;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n° 103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Vista Deliberazione della Giunta Comunale n.120 del 09/03/2005;
- Vista Determinazione Dirigenziale del Dipartimento XIX n.34 del 17/05/05;
- Visto il Nulla Osta della ASL RM/C del 24/09/05 N. 33970/05 prot. Dip. IX n. 60511/05;
- Visto dichiarazione ai sensi del D.lgs.251/04 prot.n.50962 del 01/08/2005;
- Visto valutazione clima acustico Legge 447/95 e L.R. 18/01 protocolli Dipartimento X n. 27834 e 27835 del 15/11/05 e rispettivamente prot. Dipartimento IX 9188 e 9187 del 07/02/06;
- Visto atto di impegno a stipulare la convenzione per la realizzazione di opere a scomputo degli oneri concessori relativi al comparto "A" - P.P. N.68 - "San Giusto - Podere Zara" a rogito notaio Marco Papi rep. 105948/27438 del 27/12/2005 - prot. Dipartimento XIX n.19159/05;
- Visto attestazione di corresponsione sostitutiva oneri concessori ai sensi della deliberazione C.C. 25/05 del Dipartimento XIX protocollo n. 2530 del 20/02/2006;
- Visto copia polizza fideiussoria della _____, trasmessa dal Dipartimento XIX con protocollo n. 2530 del 20/02/2006;
- Visto attestato Dipartimento XIX relativo alla regolarità degli oneri protocollo n. 2424 del 20/02/06;
- Visto atto d'obbligo Notaio dott. Marco Papi rep. 106465/27769 del 01/03/2006, trascritto il 03/03/06 al n. 14160/24571, per vincolo del lotto a servizio della costruzione, destinazione intero edificio direzionale e commerciale denominato edificio "A", parcheggio privato a servizio degli edifici residenziali, parcheggio privato a servizio degli uffici, parcheggio privato a servizio del commerciale, parcheggio pubblico al servizio del commerciale, distacchi, giardino e giardino pensile, alberi, destinazione d'uso piani sottotetto, piani interrato, portici liberi a giorno ai piani terra;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n° 12350 del 18/04/2006 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 133.085,11;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

CONDIZIONI GENERALI:

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
8. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'Impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
11. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio..... ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Prescrizioni: alle condizioni della ASL RM/C del 12/09/05 N. 33970, e che prima dell'inizio dei lavori sia trasmesso alla U.O.I. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b.bis del D.Lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.Lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n.2... grafici di progetto

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

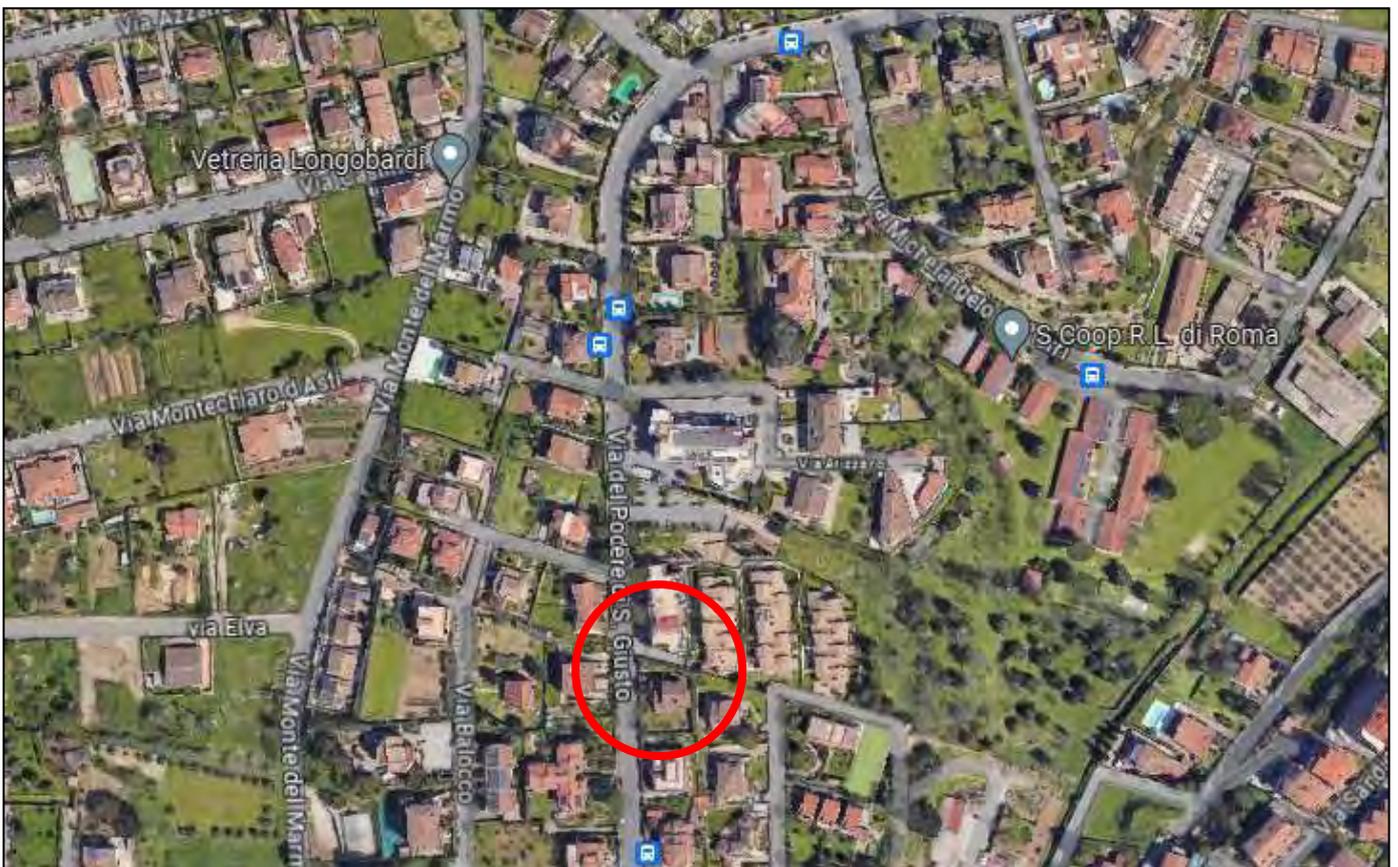
15 MAG. 2006
10 MAG. 2006

IL DIRETTORE
(Francesco Febraro)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di colloqui intercorsi con l'amministratore del condominio di Via del Podere di S. Giusto, è emerso che non risultano oneri condominiali insoluti a carico dell'esecutato riferito alla gestione ordinaria (si allega documentazione ricevuta dall'amministratore).

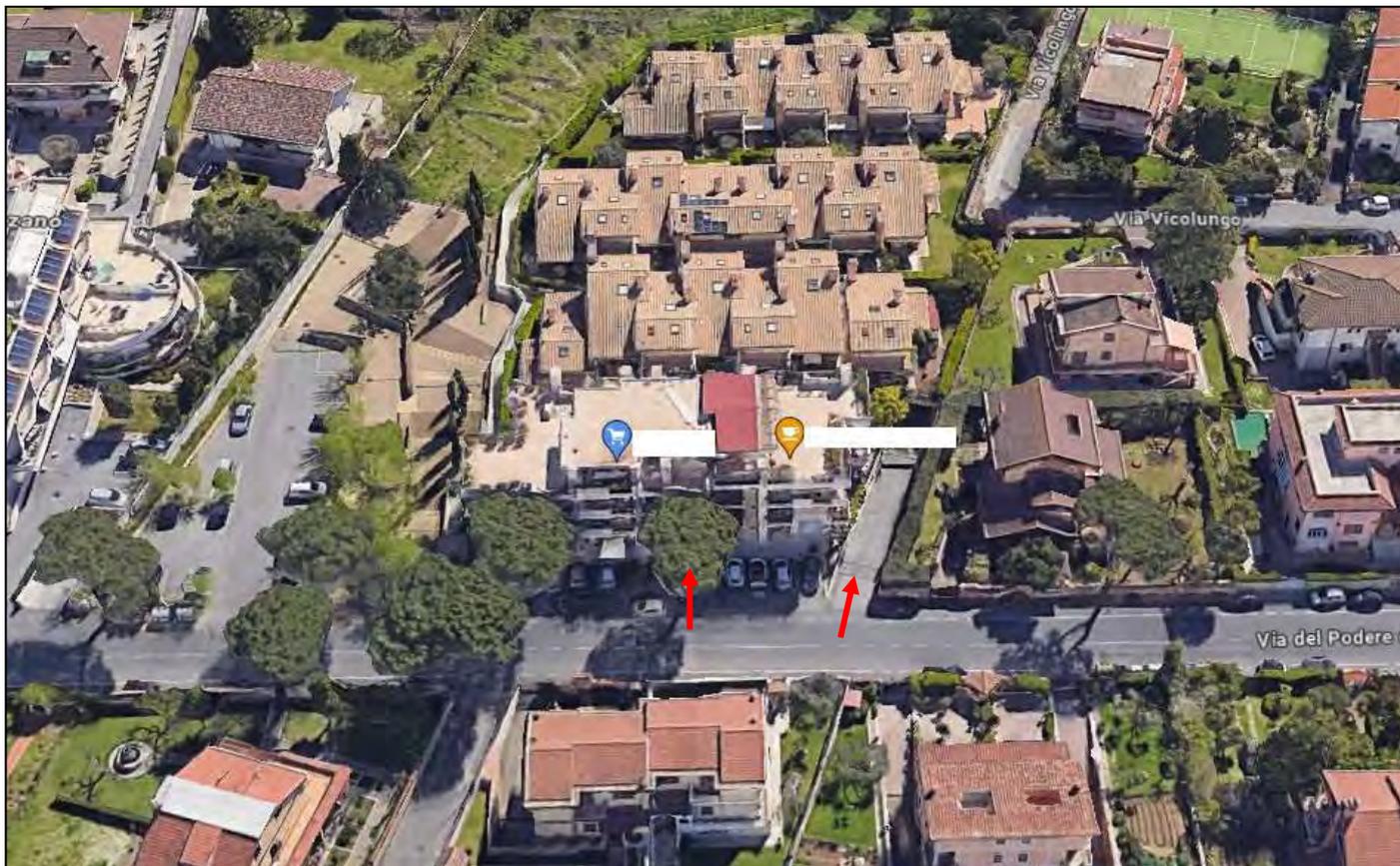
LOTTO 4



Inquadramento urbanistico del fabbricato cui i beni pignorati sono parte

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1



I beni oggetto della presente procedura esecutiva ricadono nel Municipio XIV (ex VIII), nella zona urbanistica 19B Primavalle, nelle vicinanze con il comprensorio di Torresina.

La zona si trova nel quadrante ovest-nord-ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, tra la via di Boccea a sud e via Trionfale a nord. La zona urbanistica confina a nord con la zona urbanistica 19D Santa Maria della Pietà, a nord-est con la zona urbanistica 19E Trionfale, a est con le zone urbanistiche 19A Medaglie d'Oro e 19F Pineto a sud con la zona urbanistica 18B Val Cannuta e ad ovest con la zona urbanistica 18C Fogaccia.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità residenziale, con altezze variabili da 3 a 4 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, avente:

- discreto sistema viario compreso lungo la Via del Monte del Marmo e il Grande Raccordo Anulare distante circa 2.5 km;
- sufficienti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, i sufficienti collegamenti dei mezzi pubblici su ruote, la presenza nell'area di scuole dell'obbligo e dei servizi di prima necessità quali farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per una tipologia di ceto medio.

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 18, PIANO 2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via del Podere di S. Giusto n. 120, edificio A, piano 2, interno 18, località Primavalle (Municipio XIV) periferia ovest della città, internamente e a ridosso con il Grande Raccordo Anulare.

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato condominiale misto, composto di quattro piani fuori terra, copertura a terrazza praticabile e da un piano seminterrato; presenta un accesso pedonale tramite portone condominiale ubicato al civico 120 di Via del Podere di S. Giusto, posto direttamente su sede stradale.

Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive, con facciate in listelli in cortina chiara e intonaco, balconi con parapetti misti in vetro e muratura, frontalini e sotto balconi in buone condizioni.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/01/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento; lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, come meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

Si tratta di un appartamento monolocale così composto: soggiorno/letto con angolo cottura, bagno e balcone.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni, i pavimenti sono in grès porcellanato in tutti gli ambienti, con rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano posta in un vano apposito ubicato sul balcone e radiatori in alluminio.



BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 16, PIANO S1

Il sesto bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'appartamento descritto quale bene n.5 (LOTTO 4), è un box auto di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via del Podere di S. Giusto n. 114, edificio A, piano S1, interno 16, località Primavalle (Municipio XIV) periferia ovest della città, internamente e a ridosso con il Grande Raccordo Anulare.

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato condominiale misto, composto di quattro piani fuori terra, copertura a terrazza praticabile e da un piano seminterrato; presenta un accesso carrabile tramite cancello condominiale ubicato al civico 114 di Via del Podere di S. Giusto, posto direttamente su sede stradale, dal quale diparte la rampa di accesso all'autorimessa.

Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive, con facciate in listelli in cortina chiara e intonaco, balconi con parapetti misti in vetro e muratura, frontalini e sotto balconi in buone condizioni.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/01/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento; lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, come meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

Si tratta di un box auto composto di un unico ambiente di forma rettangolare.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box auto si presenta in buone condizioni, con pavimentazione industriale tipica dei garage, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco. E' presente la serranda basculante in alluminio con apertura manuale. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico funzionante.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 18, PIANO 2

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 16, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 18, PIANO 2

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 16, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 18, PIANO 2

L'appartamento de quo risulta confinante con: ufficio int. 17, corridoio comune, distacco del fabbricato, vano scala, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 16, PIANO S1

Il box auto de quo risulta confinante con: box auto n. 17, box auto n. 18, area di manovra, vano scala, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 18, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento Int. 18	28,40 mq	32,60 mq	1	32,60 mq	2,70 m	2
Balcone	7,00 mq	7,60 mq	0,25	1,90 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				34,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,50 mq		

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 16, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto n. 16	23,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 18, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2008 al 07/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 27, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 1,5 vani Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 07/11/2008 al 11/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 27, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 1,5 vani Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 11/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 27, Zc. 5

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 1,5 vani Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 27, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 37 mq Rendita € 278,89 Piano 2

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 16, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2008 al 07/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 43, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Rendita € 141,35 Piano S1
Dal 07/11/2008 al 11/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 43, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Rendita € 141,35 Piano S1
Dal 11/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 43, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Rendita € 141,35 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3041, Sub. 43, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 141,35 Piano S1

DATI CATASTALI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120,
EDIFICIO A, INTERNO 18, PIANO 2**

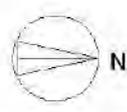
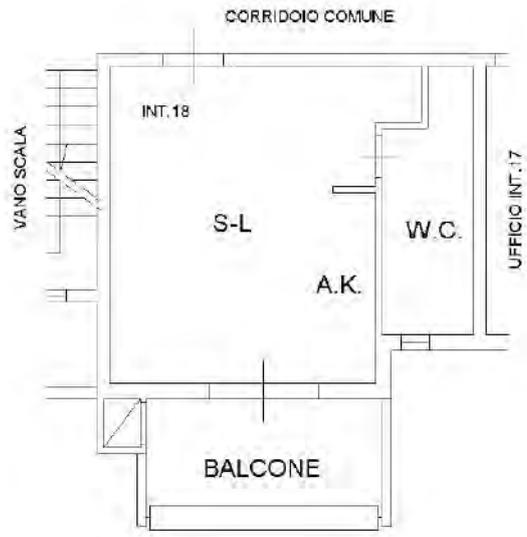
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	350	3041	27	5	A2	2	1,5 vani	37 mq	278,89 €	2	

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

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0959315da1 16/07/2008		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma		
	Via Del Podere Di S. Giusto	civ. 120	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Cruciani Fabrizio	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 350	Prov. Roma	N. 8841
	Particella: 3041		
	Subalterno: 27		

Scheda n. 1 Scala 1:100

**EDIFICIO A - PIANO SECONDO
ABITAZIONE INT. 18
H=m.2.80**



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 350 - Particella 3041 - Subalterno 27 >
VIA DEL PODERE DI S. GIUSTO n. 120 Edificio A Interno 18 Piano 2

PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

LOTTO 4 - Bene 5

APPARTAMENTO

Via del Podere di S. Giusto, 120 - Ed. A - Piano 2 - Int. 18
H = 2,70 mt



ORIENTAMENTO



BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 16, PIANO S1

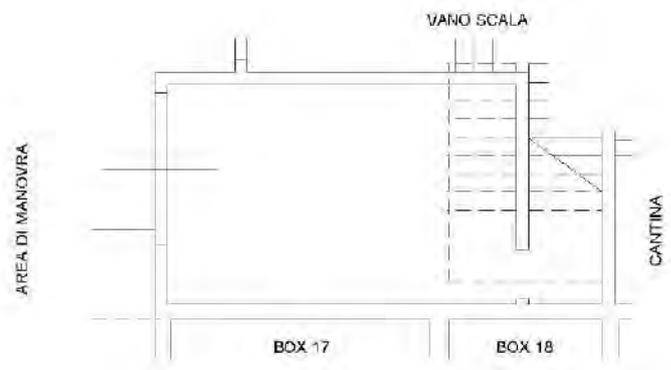
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	350	3041	43	5	C6	6	23 mq	28 mq	141,35 €	S1	

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

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0959315da1 16/07/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Via Del Podere Di S. Giusto	civ. 114
Identificativi Catastali:	Compilata da: Cruciani Fabrizio	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 350	Prov. ROMA	
Particella: 3041	N. 8841	
Subalterno: 43		

Scheda n. 1 Scala 1:100

EDIFICIO A - PIANO S/1
BOX N.16
H=m.3.40



Ultima planimetria in atti

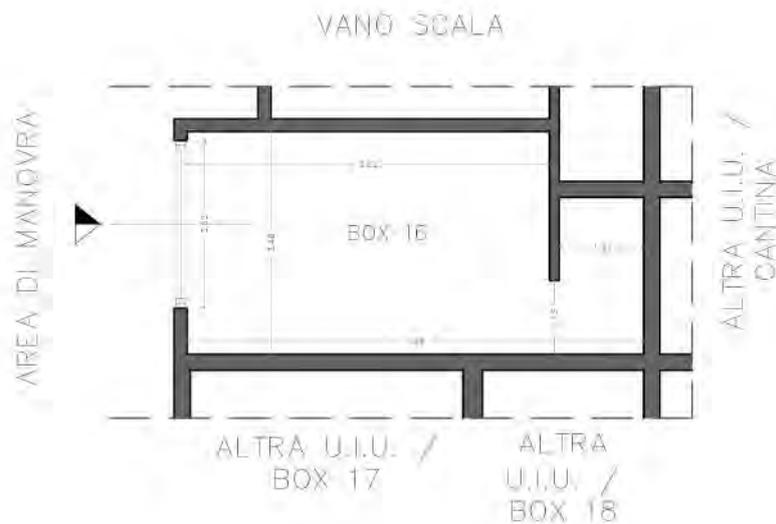
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2023 - Comune di ROMA (F501) - < Foglio 350 - Particella 3041 - Subalterno 43 >
VIA DEL PODERE DI S. GIUSTO n. 114 Edificio A, Interno 16 Piano S1

PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

LOTTO 4 - Bene 6

BOX AUTO

Via del Podere di S. Giusto, 114 - Ed. A - Piano S1 - Int. 16
H = 3,00 mt



ORIENTAMENTO



PATTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 18, PIANO 2

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 16, PIANO S1

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati al rilascio dei titoli autorizzativi (vedi quesito "Regolarità edilizia"):

a) Atto d'Obbligo a rogito Notaio Papi Marco del 01/03/2006 rep. 106465 racc. 27769, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 il 03/03/2006 reg. gen. 24571 reg. part. 14160, con il quale la società **** Omissis **** ai fini dei titoli autorizzativi, si è obbligata per sè, suoi eredi e aventi causa nei confronti del Comune di Roma:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 5875 di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalla planimetria che, firmata dal comparente e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale;

- a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq 818 a parcheggio privato al servizio degli edifici residenziali ed una superficie di mq 436,70 a parcheggio privato al servizio degli uffici; di mq 69,42 a parcheggio privato al servizio del commerciale ed una superficie di mq 176,50 a parcheggio pubblico al servizio del commerciale, assumendone a proprie cure e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalle planimetrie come sopra allegate, nelle quali la superficie destinata a parcheggio è perimetrata in rosso; si impegna, inoltre, a sistemare e a 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, nonché a porre a dimore n. 45 alberi di altezza non inferiore a mt 3,50, così come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "B", nella quale le superfici destinate a giardino sono perimetrata in verde;

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato ed al piano sottotetto, al servizio degli edifici residenziali e la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio direzionale e commerciale ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portici del piano terra, così come riportato nelle planimetrie come sopra allegate, conformi al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto.

Le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando la **** Omissis **** agli impegni che con l'atto ha assunto verso il Comune di Roma e che graveranno come oneri reali sulla proprietà, sarà in facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro di essa e propri aventi causa.

b) Atto d'Obbligo a rogito Notaio Papi Marco del 29/05/2008 rep. 113931 racc. 32413, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 il 03/06/2008 reg. gen. 68920 reg. part. 38844, con il quale la società **** Omissis **** ai fini dei titoli autorizzativi, si è obbligata per sè, suoi eredi e aventi causa nei confronti del Comune di Roma:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 5875 di sua proprietà, descritto in premessa dell'atto, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalla planimetria che è stata allegata all'atto sotto la lettera A, costituente parte integrante del presente atto;

- a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq 986,40 a parcheggio privato residenziale, una superficie di mq 403,75 a parcheggio privato degli uffici; una superficie di mq 67,26 a parcheggio privato per il commerciale ed una superficie di mq 176,50 a parcheggio pubblico del commerciale, assumendone a proprie cure e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, nella quale la superficie destinata a parcheggio è perimetrata in colorazione rosa; si è impegnata, inoltre, a sistemare e a 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,

nonché a porre a dimora n. 45 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50, così come risulta dalla planimetria come sopra allegata, nella quale le superfici destinate a giardino sono perimetrate in colorazione verde;
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata, conforme al progetto approvato e costituente parte integrante dell'atto. Le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benessere del Comune di Roma. Non ottemperando la **** Omissis **** agli impegni che con l'atto ha assunto verso il Comune di Roma e che graveranno come oneri reali sulla proprietà, sarà in facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro di essa e propri aventi causa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 18, PIANO 2

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 16, PIANO S1

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza delle seguenti servitù vincolate al rilascio dei titoli autorizzativi (vedi quesito "Regolarità edilizia"):

a) Costituzione di servitù a rogito Notaio Marco Papi del 26/05/2003 rep. 99361 racc. 23934, registrato presso l'ufficio entrate Roma 2 il 04/06/2003 n. 7634, una servitù di "non edificare" per tutta la cubatura realizzabile in base agli attuali strumenti urbanistici, che si allega.

b) Costituzione di servitù a rogito Notaio Marco Papi del 21/11/2007 rep. 112275 racc. 31405, registrato presso l'ufficio entrate Roma 2 il 28/11/2007 n. 41510, una servitù di "non edificare" per tutta la cubatura realizzabile in base agli attuali strumenti urbanistici, che si allega.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 18, PIANO 2

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato nel 2007, si presenta in discreto stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 2,80 mt;
Fondazioni: continue con cordoli in c.a.
Struttura portante: struttura in c.a.
Solai: leterocementizi semiprefabbricati
Copertura: a terrazza praticabile
Pareti esterne: cortina chiara e intonaco tinteggiato
Pareti interne: intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: grés porcellanato
Infissi: in legno con doppio vetro

Impianto termico: impianto autonomo con radiatori in alluminio con caldaia murale a metano.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 16, PIANO S1

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato nel 2007, si presenta in discreto stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 3,50 mt;
Fondazioni: continue con cordoli in c.a.
Struttura portante: struttura in c.a.
Solai: leterocementizi semiprefabbricati
Copertura: a terrazza praticabile
Pareti esterne: cortina chiara e intonaco tinteggiato
Pareti interne: intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: pavimentazione industriale
Infissi: serranda basculante in alluminio
Impianto termico: non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 18, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi senza regolare titolo in virtù di contratto di locazione non registrato, come meglio descritto sul verbale di accesso redatto dal custode giudiziario in sede di sopralluogo, che si allega.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 16, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza regolare titolo in virtù di contratto di locazione non registrato, come meglio descritto sul verbale di accesso redatto dal custode giudiziario in sede di sopralluogo, che si allega.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 18, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1971 al 29/04/1982	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcello Di Fabio	03/08/1971	62787	27939
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	04/08/1971	-	49108
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1982 al 21/03/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/01/1985	-	1171
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2003 al 11/05/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papi Marco	21/03/2003	98862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/03/2003	26189	17315
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2010 al 27/07/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papi Marco	11/05/2010	119135	35511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/05/2010	59694	34606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 16, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1971 al 29/04/1982	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcello Di Fabio	03/08/1971	62787	27939
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	04/08/1971	-	49108
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1982 al 21/03/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/01/1985	-	1171
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2003 al 11/05/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papi Marco	21/03/2003	98862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/03/2003	26189	17315
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2010 al 27/07/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papi Marco	11/05/2010	119135	35511
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/05/2010	59694	34606
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 18, PIANO 2

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 16, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma 1 il 12/06/2015
 Reg. gen. 59374 - Reg. part. 9468
 Importo: € 1.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 570.299,90
 Rogante: Tribunale Civile di Biella
 Data: 27/10/2014
 N° repertorio: 2237
 N° raccolta: 2014
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma 1 il 25/11/2015
 Reg. gen. 121188 - Reg. part. 20331
 Importo: € 105.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 76.302,59
 Rogante: Tribunale Civile di Biella
 Data: 17/12/2014
 N° repertorio: 2722
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma 1 il 25/01/2017
 Reg. gen. 8030 - Reg. part. 1413
 Importo: € 181.159,09
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 281.603,00

Rogante: Tribunale di Ravenna

Data: 12/06/2014

N° repertorio: 1422

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 27/01/2017

Reg. gen. 9387 - Reg. part. 1801

Importo: € 253.825,01

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 399.969,00

Rogante: Tribunale di Ravenna

Data: 12/06/2014

N° repertorio: 1423

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma 1 il 04/04/2019

Reg. gen. 39326 - Reg. part. 7212

Importo: € 159.626,30

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 79.813,15

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 02/03/2020

Reg. gen. 23262 - Reg. part. 3939

Importo: € 900.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 872.889,43

Rogante: Tribunale Ordinario di Roma

Data: 12/07/2018

N° repertorio: 15630

Note: La suddetta formalità riguarda anche altri soggetti.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 27/07/2021

Reg. gen. 101451 - Reg. part. 70669

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 17/09/2021

Reg. gen. 118389 - Reg. part. 82242

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

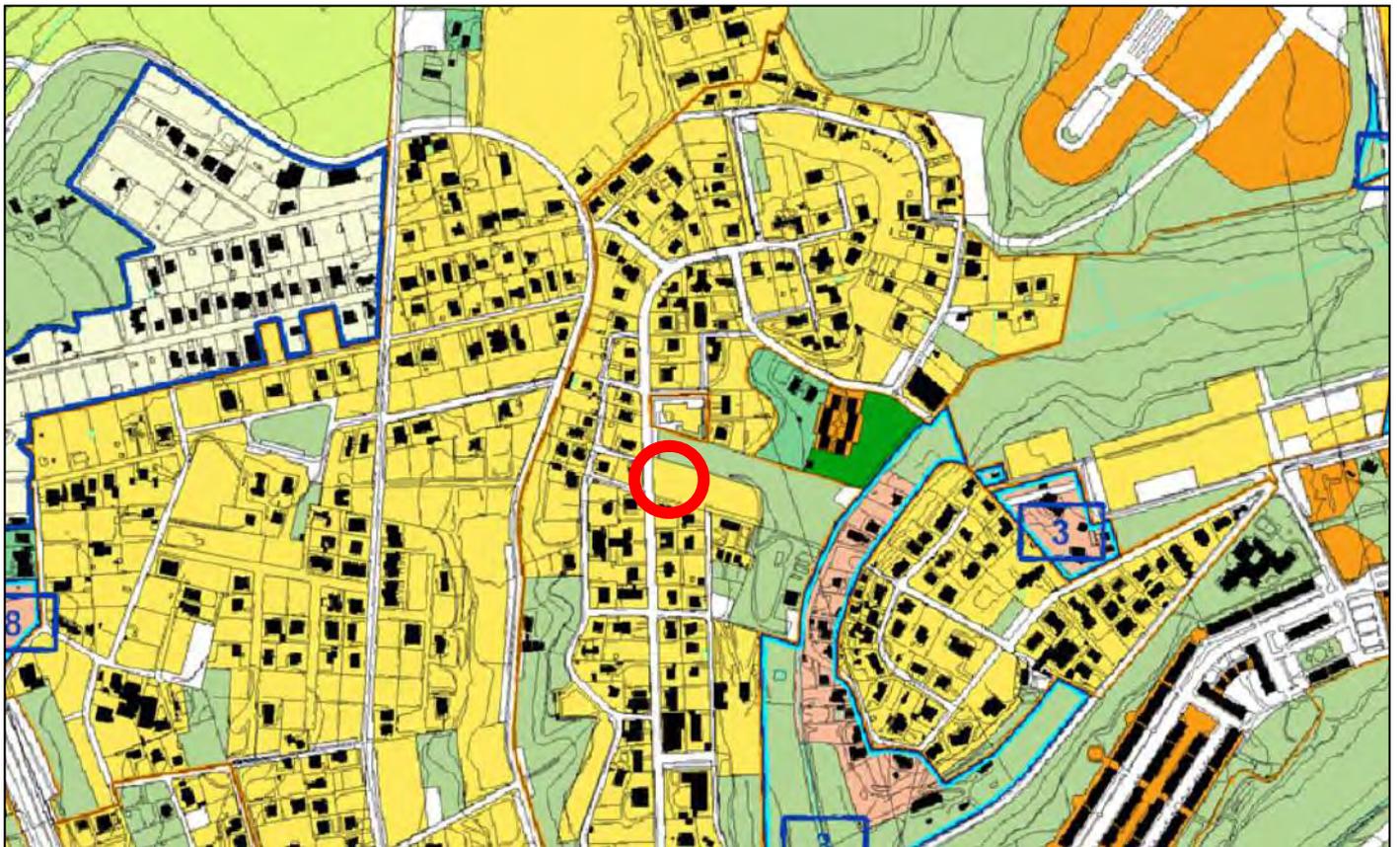
NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 18, PIANO 2

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 16, PIANO S1

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Zona O - 68 San Giusto Podere Zara.



In particolare, l'Art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o

Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Carta per la Qualità:

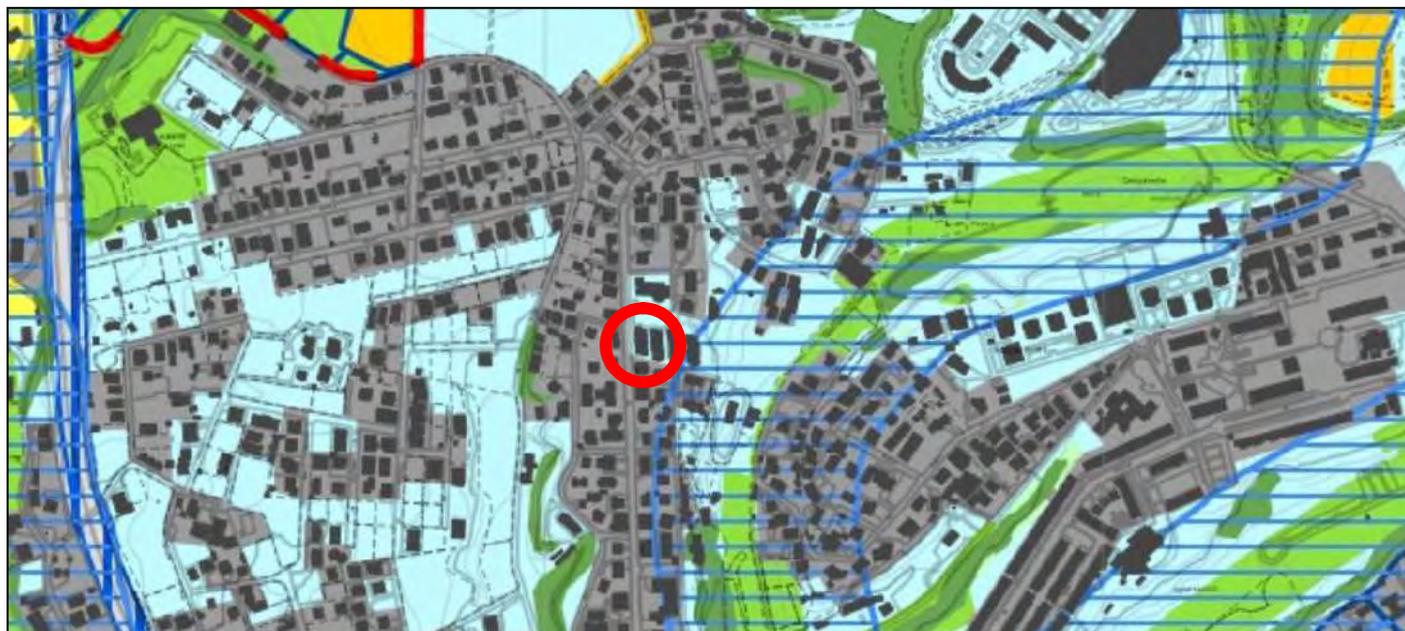
- Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione;



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 18, PIANO 2

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 16, PIANO S1

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato (edificio A) di cui l'immobile pignorato è parte è stato costruito dalla Società **** Omissis **** con:

- Permesso di Costruire n. 557 (prot. 35367 del 12/05/2006 - istanza 50962/2005);
- Permesso di Costruire in variante n. 661 (prot. 46749 del 11/07/2008 - istanza 73429/2007);

La società **** Omissis **** ha presentato domanda prot. QI/2009/76460 del 26/11/2009 per il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato, che si allega in copia insieme a tutto il fascicolo progettuale.

Lo scrivente dopo ulteriori ricerche presso l'Ufficio Speciale Condoni Edilizi del Comune di Roma è emerso che, per l'immobile in oggetto non esistono istanze.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il XIV Municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (accesso agli atti amministrativi rep. 1192 prot. CT/9954 del 25/01/2024) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto, con risposta negativa prot. 20196 del 13/02/2024 (si allega).

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi.



SEZIONE E-E'





PROSPETTO EST



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 557 prot. 35367 del 12/5/06 Istanza n. 50962/05

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 01/08/2005, prot. n. 50962, presentata da
relativa alla realizzazione di nuova edificazione, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il Permesso di Costruire per
l'esecuzione dei lavori di nuova edificazione sito in Roma - Via del Podere di San Giusto snc Municipio XIX;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n° 103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Vista Deliberazione della Giunta Comunale n.120 del 09/03/2005;
- Vista Determinazione Dirigenziale del Dipartimento XIX n.34 del 17/05/05;
- Visto il Nulla Osta della ASL RM/C del 24/09/05 N. 33970/05 prot. Dip. IX n. 60511/05;
- Visto dichiarazione ai sensi del D.lgs.251/04 prot.n.50962 del 01/08/2005;
- Visto valutazione clima acustico Legge 447/95 e L.R. 18/01 protocolli Dipartimento X n. 27834 e 27835 del 15/11/05 e rispettivamente prot. Dipartimento IX 9188 e 9187 del 07/02/06;
- Visto atto di impegno a stipulare la convenzione per la realizzazione di opere a scomputo degli oneri concessori relativi al comparto "A" - P.P. N.68 - "San Giusto - Podere Zara" a rogito notaio Marco Papi rep. 105948/27438 del 27/12/2005 - prot. Dipartimento XIX n.19159/05;
- Visto attestazione di corresponsione sostitutiva oneri concessori ai sensi della deliberazione C.C. 25/05 del Dipartimento XIX protocollo n. 2530 del 20/02/2006;
- Visto copia polizza fideiussoria della _____, trasmessa dal Dipartimento XIX con protocollo n. 2530 del 20/02/2006;
- Visto attestato Dipartimento XIX relativo alla regolarità degli oneri protocollo n. 2424 del 20/02/06;
- Visto atto d'obbligo Notaio dott. Marco Papi rep. 106465/27769 del 01/03/2006, trascritto il 03/03/06 al n. 14160/24571, per vincolo del lotto a servizio della costruzione, destinazione intero edificio direzionale e commerciale denominato edificio "A", parcheggio privato a servizio degli edifici residenziali, parcheggio privato a servizio degli uffici, parcheggio privato a servizio del commerciale, parcheggio pubblico al servizio del commerciale, distacchi, giardino e giardino pensile, alberi, destinazione d'uso piani sottotetto, piani interrato, portici liberi a giorno ai piani terra;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n° 12350 del 18/04/2006 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 133.085,11;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

CONDIZIONI GENERALI:

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
8. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'Impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
11. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio..... ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Prescrizioni: alle condizioni della ASL RM/C del 12/09/05 N. 33970, e che prima dell'inizio dei lavori sia trasmesso alla U.O.I. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b.bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n. ...2... grafici di progetto

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

10 MAG. 2006

15 MAG. 2006
IL DIRETTORE
(Francesco Febraro)

50962/05



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II

PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 611

prot. 46749

del 11/7/08

Istanza n. 73429/07

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 03/12/2007 prot. n. 73429 presentata da relativa alla
variante sostanziale del permesso di costruire n. 557 del 12/05/2006 relativa all'edificio denominato A, secondo i grafici di progetto
allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di variante sostanziale del permesso di costruire n. 557
del 12/05/2006 relativa all'edificio denominato A sull'area sita in Roma - Via del Podere San Giusto Municipio XIX.

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto il Nulla Osta della USL RM/C del 21/04/2008 prot. n. 23748 del 17/06/2005 e prot. n. 33970 del 12/09/2005 (Nuovi Tipi);
- Visto il permesso di costruire n. 557 del 12/05/2006;
- Visto Nuovi Tipi prot. n. 36656 del 03/06/2008 che ottemperano le condizioni d'ufficio;
- Visto atto obbligo Notaio Marco Papi rep. n. 113931 del 29/05/2008 trascritto il 03/06/2008 al n. 68920/38844 per vincolo del lotto, parcheggio privato residenziale, uso uffici, commerciale e parcheggio pubblico commerciale, giardino e giardino pensile, n. 45 alberature, destinazione d'uso dell'intero edificio;
- Visto atti di costituzione di servitù di non edificare Notaio Marco Papi rep. 99361/23934 del 26/05/2003 registrato a Roma il 04/06/2003 al n. 7634 e rep. n. 112275/31405 del 21/11/2007 registrato a Roma il 28/11/2007 al n. 41510;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°. 20529 del 26/06/2008 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 21.583,87;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°. 20529 del 26/06/2008 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 13.014,01;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

[Empty rectangular box for signature or stamp]

CONDIZIONI GENERALI:

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
8. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'Impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere;
11. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio, ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Prescrizioni: alle condizioni della USL RM/C del 21/04/2008 prot. n. 23748 del 17/06/2005 e prot. n. 33970 del 12/09/2005 (Nuovi Tipi) e alle condizioni del precedente permesso di costruire n. 557 del 12/05/2006 e che prima dell'inizio dei lavori sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b.bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafici di progetto

Firma dell'interessato
(per ricevuta)

14 LUG. 2008
IL DIRETTORE
Antonio Fatello
14 LUG. 2008

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

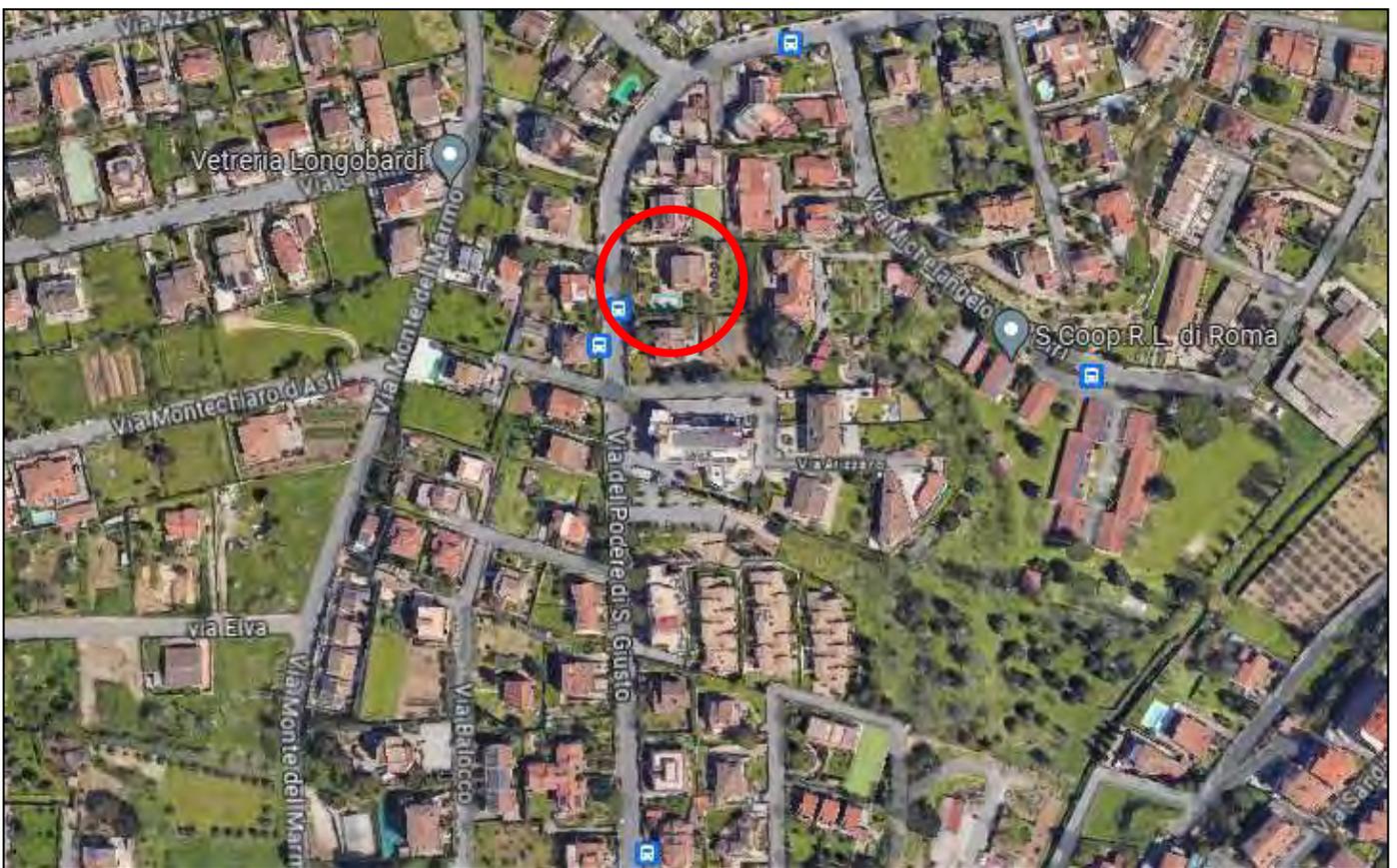
BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 120, EDIFICIO A, INTERNO 18, PIANO 2

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 16, PIANO S1

A seguito di colloqui intercorsi con l'amministratore del condominio di Via del Podere di S. Giusto, è emerso che non risultano oneri condominiali insoluti a carico dell'esecutato riferito alla gestione ordinaria (si allega documentazione ricevuta dall'amministratore).

Infine, l'amministratore riferisce che per tipologia, dimensione e conformazione il garage non è soggetto al Certificato di prevenzione incendi CPI.

LOTTO 5



Inquadramento urbanistico del fabbricato cui i beni pignorati sono parte

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Villino ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1



I beni oggetto della presente procedura esecutiva ricadono nel Municipio XIV (ex VIII), nella zona urbanistica 19B Primavalle, nelle vicinanze con il comprensorio di Torresina.

La zona si trova nel quadrante ovest-nord-ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, tra la via di Boccea a sud e via Trionfale a nord. La zona urbanistica confina a nord con la zona urbanistica 19D Santa Maria della Pietà, a nord-est con la zona urbanistica 19E Trionfale, a est con le zone urbanistiche 19A Medaglie d'Oro e 19F Pineto a sud con la zona urbanistica 18B Val Cannuta e ad ovest con la zona urbanistica 18C Fogaccia.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità residenziale, con altezze variabili da 3 a 4 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, avente:

- discreto sistema viario compreso lungo la Via del Monte del Marmo e il Grande Raccordo Anulare distante circa 2.5 km;

- sufficienti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;

- discreti servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, i sufficienti collegamenti dei mezzi pubblici su ruote, la presenza nell'area di scuole dell'obbligo e dei servizi di prima necessità quali farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per una tipologia di ceto medio.

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1-T-1-2

L'immobile oggetto del pignoramento, è una villino unifamiliare di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via del Podere di S. Giusto n. 136, piano S1-T-1-2, località Primavalle (Municipio XIV) periferia ovest della città, internamente e a ridosso con il Grande Raccordo Anulare.

L'immobile pignorato è un villino indipendente cielo terra con circostante giardino di proprietà esclusiva di circa 2000 mq, composto di tre piani fuori terra, copertura a doppia falda in laterizio e da un piano seminterrato; presenta un accesso carrabile e pedonale privati, ubicati su sede stradale al civico 136 di Via del Podere di S. Giusto, che immettono nell'ampio giardino circostante di proprietà esclusiva, il quale risulta caratterizzato da una piscina interrata con adiacente pergolato in legno con copertura in laterizio, rampa pavimentata d'accesso al garage, ampie zone a prato ben curato con diverse alberature ornamentali quali ulivi, magnolie e piante di cycas, complessivamente in buone condizioni manutentive.

Il fabbricato si presenta anch'esso in buone condizioni, con facciate intonacate e tinteggiate con particolari in pietra, balconi con parapetti in muratura e materiale metallico con sotto balconi e frontalini in buone condizioni.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/01/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento; lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto sono stati realizzati lavori di ristrutturazione che hanno comportato un ampliamento della superficie utile con cambio di destinazione d'uso di alcuni locali nonché una diversa distribuzione degli spazi interni, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

Si tratta di un villino indipendente cielo terra attualmente così composto:

- Piano terra: ingresso, doppio soggiorno, cucina, due disimpegni, bagno, due camere, scale di accesso ai piani, terrazza con portico e ampio giardino di proprietà esclusiva circostante;
- Piano primo: cinque camera, cabina armadio, due disimpegni, tre bagni, ripostiglio, terrazza e scale di accesso ai piani;
- Piano secondo (soffitta): due vani soffitta e bagno;
- Piano seminterrato: salone con caminetto e angolo cottura, camera (catastalmente cantina), sala biliardo (catastalmente cantina), deposito, ampia camera con bagno (bene n. 6 - garage), oltre a tre disimpegni, centrale termica, bagno e garage (area ampliata).

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in buone condizioni, i pavimenti sono in parquet e grès porcellanato, con rivestimenti in ceramica nei servizi. Gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano e radiatori in alluminio.







BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1

L'ottavo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente al villino descritto quale bene n.7 (LOTTO 5), è un garage annesso al villino ed ubicato al piano seminterrato, non contraddistinto da alcun numero interno, di proprietà del sig. **** Omissis ****.

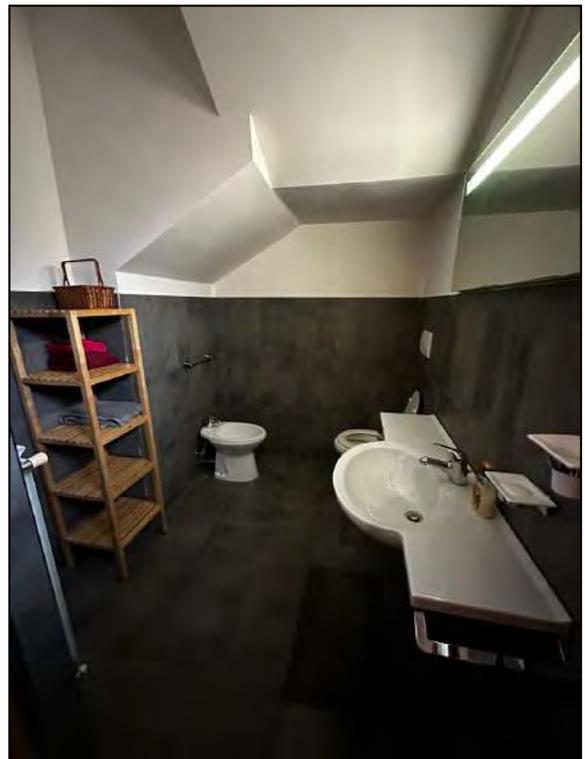
L'accesso al garage avviene attraverso un cancello carrabile di uso esclusivo ubicato al al civico 136 di Via del Podere di S. Giusto, dal quale diparte una stradina interna pavimentata che conduce al piano seminterrato.

Si precisa che attualmente tale bene risulta accorpato alla Villino ed utilizzato come superficie residenziale, infatti risulta realizzata al suo interno una camera da letto con bagno; le serrande sono state sostituite da infissi scorrevoli. Il garage, nonostante sia stato oggetto di opere di ristrutturazione che hanno comportato un cambio d'uso da garage in residenziale (senza regolari titoli - vedi quesito "regolarità edilizia"), sarà valutato come garage nel quesito di "stima".

Il garage attualmente adibito come superficie residenziale, attualmente risulta composto da una camera da letto e bagno.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna l'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato e ceramica nel bagno, completo di illuminazione elettrica ed allacciato alla rete idrica/fognaria della Villino (bene 7).





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1-T-1-2

Il villino con giardino circostante esclusivo risulta confinante nella sua interezza con: Via del Podere di S. Giusto, distacco su altra proprietà per tre lati, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1

Il garage risulta confinante con: Villino (bene n. 7) per due lati, distacco su altra proprietà, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	115,00 mq	144,00 mq	1	144,00 mq	3,00 m	T
Terrazza a livello	117,00 mq	126,00 mq	0,10	12,60 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva	2000,00 mq	2000,00 mq	0,01	20,00 mq	0,00 m	T
Villino	123,00 mq	144,00 mq	1	144,00 mq	3,00 m	1
Terrazza a livello	73,00 mq	81,00 mq	0,10	8,10 mq	0,00 m	1
Soffitta	44,00 mq	52,00 mq	0,5	26,00 mq	2,35 m	2
Villino	61,80 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	3,75 m	S1
Cantina	46,50 mq	54,00 mq	0,5	27,00 mq	4,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				460,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				460,70 mq		

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	63,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	4,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 432, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A7 Cl.6, Cons. 15 vani Rendita € 6,35 Piano S1-T-1-2

Dal 01/01/1992 al 20/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 432, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A7 Cl.6, Cons. 15 vani Rendita € 3.447,35 Piano S1-T-1-2
Dal 20/10/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 432, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A7 Cl.6, Cons. 15 vani Rendita € 3.447,35 Piano S1-T-1-2
Dal 09/11/2015 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 432, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A7 Cl.6, Cons. 15 vani Superficie catastale 410 mq Rendita € 3.447,35 Piano S1-T-1-2

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 432, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 57 mq Rendita € 0,71 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 20/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 432, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 57 mq Rendita € 300,27 Piano S1
Dal 20/10/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 432, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 57 mq Rendita € 300,27 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 432, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 57 mq Superficie catastale 73 mq Rendita € 300,27 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	350	432	1	5	A7	6	15 vani	410 mq	3447,35 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni con ampliamento della superficie utile nel piano seminterrato, più precisamente:

Piano seminterrato:

1. demolizione ed accorpamento dell'intercapedine alla superficie utile;
2. realizzazione di aperture e chiusure di vani porta nell'intercapedine;
3. ampliamento della superficie utile assentita, con realizzazione di un nuovo garage, con bagno, tre disimpegni e centrale termica;
4. accorpamento del garage (bene n. 8) con realizzazione di un bagno attualmente utilizzato come residenziale;
5. realizzazione di un caminetto nel salone;

Piano terra:

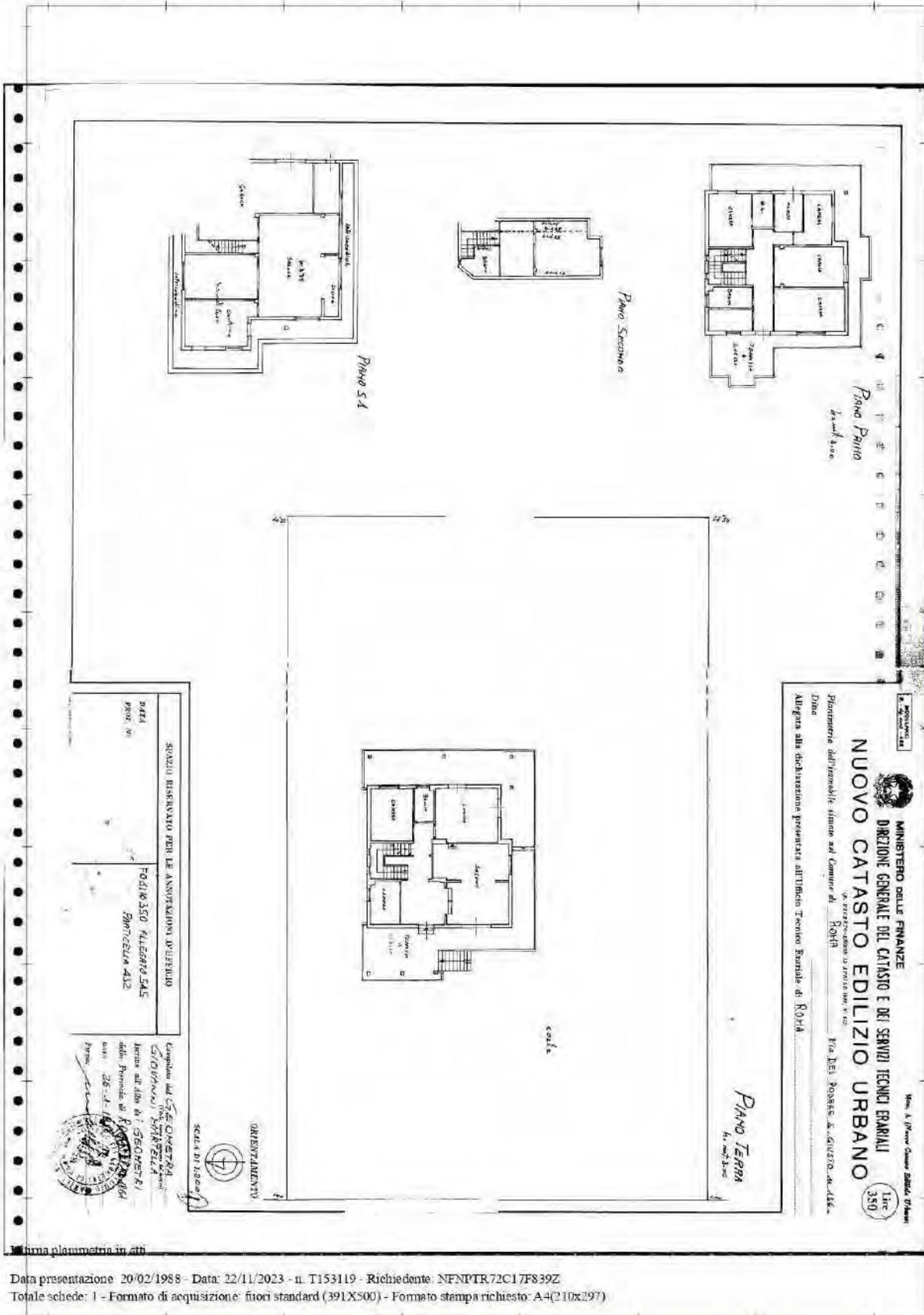
6. realizzazione di una piscina interrata nel giardino;
7. posa in opera di un porticato in legno con copertura in laterizio;
8. diverso posizionamento delle scale esterne d'accesso alla terrazza adiacente l'ingresso;
9. spostamento del vano porta d'accesso;
10. demolizione di tramezzi nel soggiorno con nuovo accesso nel disimpegno;
11. realizzazione di una spalletta nel bagno;
12. realizzazione di un camino in cucina;

Piano primo:

13. realizzazione di un divisorio nel disimpegno a crearne due;
14. spostamento di tramezzi tra due camere;
15. spostamento del tramezzi divisorio tra i due bagni;
16. realizzazione di una cabina armadio in camera;
17. lieve modifica nella conformazione del limite esterno del terrazzo;

Piano secondo (soffitta): conforme.

Per la verifica urbanistico/edilizia si fa riferimento al capitolo "regolarità edilizia".

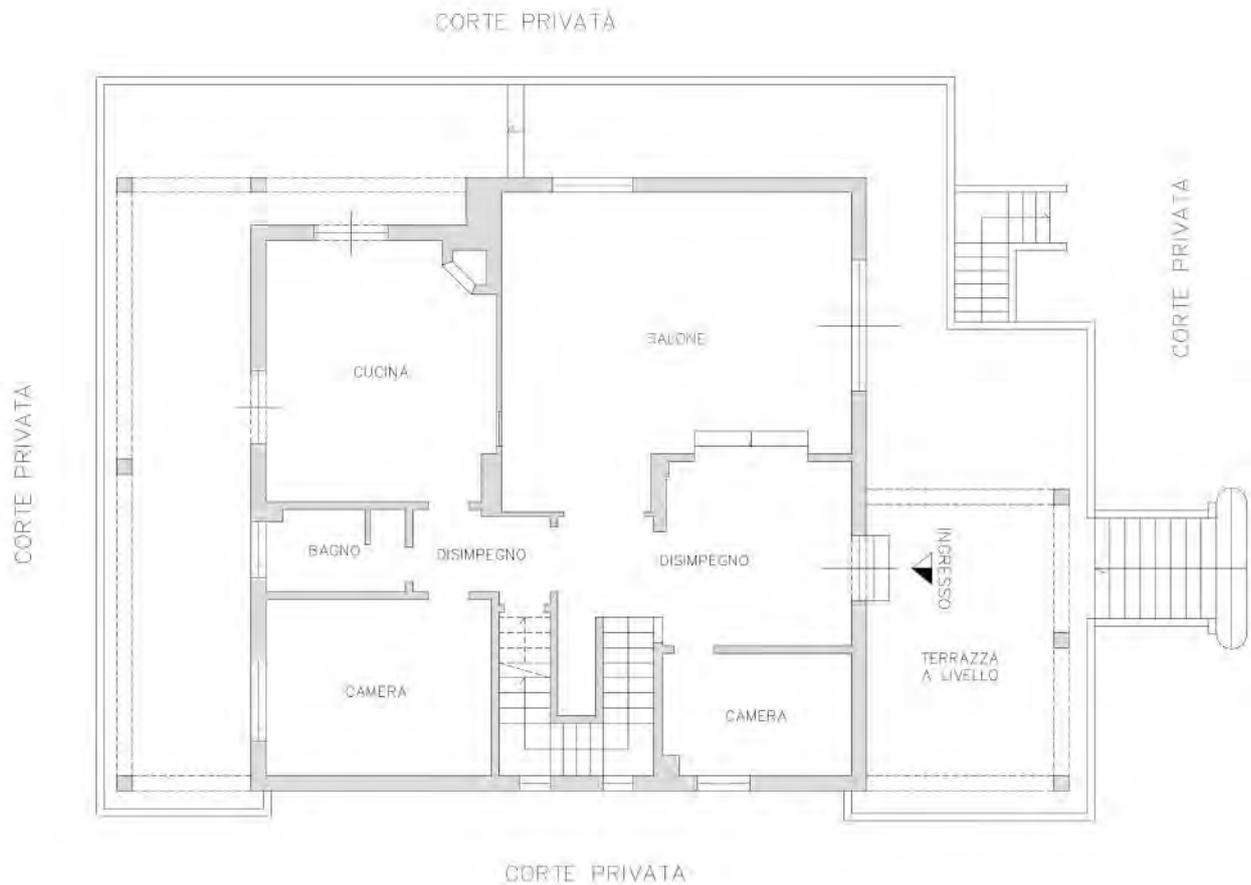


Catasto dei Fabbriotti - Situazione al 22/11/2023 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 350 - Particella 412 - Subaltemo 1 >
VIA DEL PODERE DI S. GIUSTO n. 136 Piano S1-T-1-2

PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI LOTTO 5 - Bene 7

VILLINO - Piano TERRA

Via del Podere di S. Giusto, 136 - Piano S1-T-1-2
H = 3,00 mt



ORIENTAMENTO



PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI LOTTO 5 - Bene 7

VILLINO - Piano PRIMO

Via del Podere di S. Giusto, 136 - Piano S1-T-1-2
H = 3,00 mt



ORIENTAMENTO



PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI LOTTO 5 - Bene 7

VILLINO - Piano SECONDO (soffitta)

Via del Podere di S. Giusto, 136 - Piano S1-T-1-2
H = 2,35 mt



ORIENTAMENTO

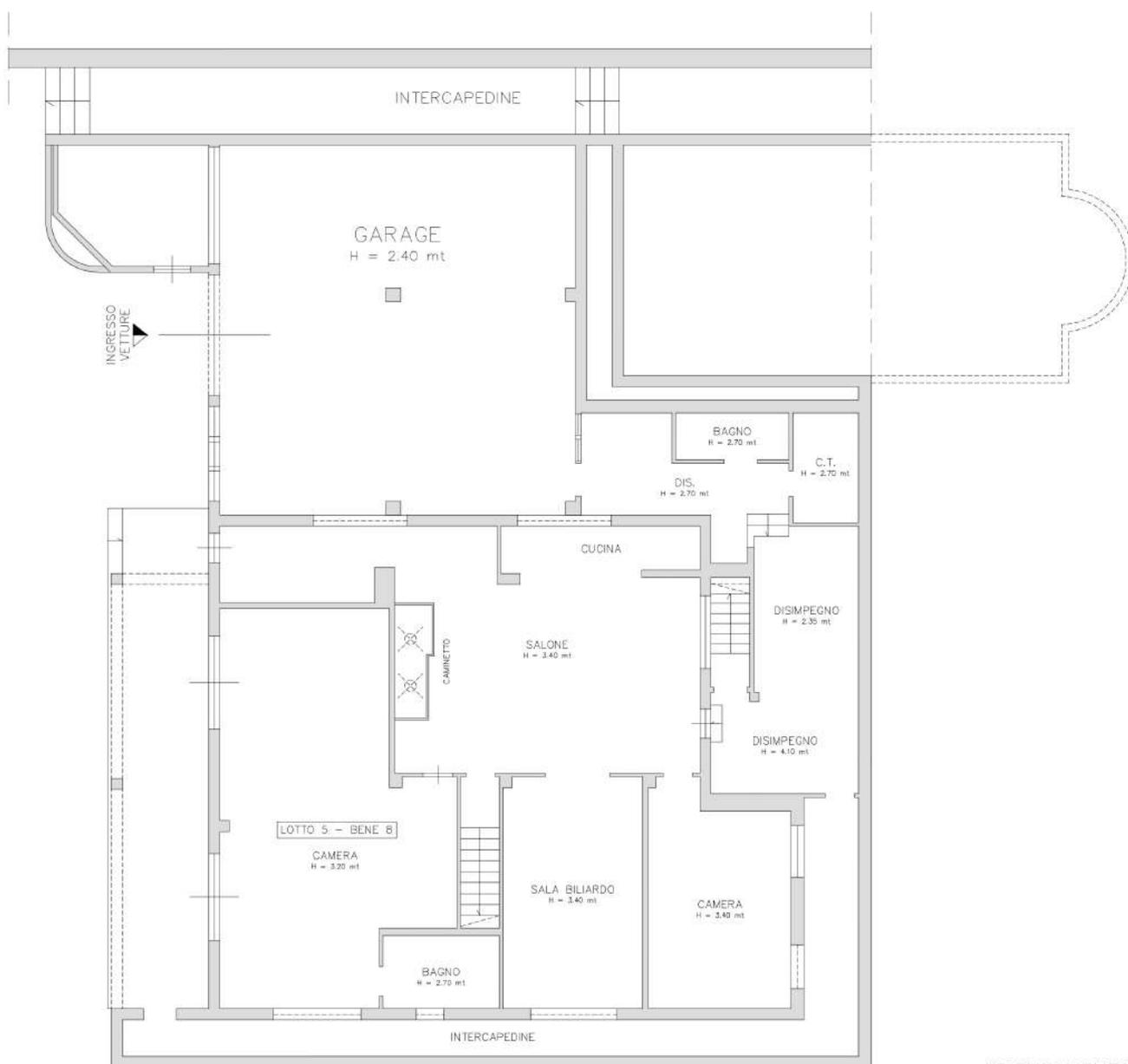


PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

LOTTO 5 - Bene 7 + Bene 8

VILLINO - Piano SEMINTERRATO

Via del Podere di S. Giusto, 136 - Piano S1-T-1-2
H = 3,75 mt



ORIENTAMENTO



BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	350	432	2	5	C6	5	57 mq	73 mq	300,27 €	S1	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per cambio di destinazione d'uso da garage in residenziale con fusione dell'immobile con la Villino (bene n. 7) e conseguente diversa distribuzione interna, più precisamente:

1. demolizione del garage con realizzazione di una camera da letto;
2. realizzazione di un bagno completo di scarichi ed attacchi idraulici;
3. demolizione delle serranda ed installazione di nuovi infissi.

Per la verifica urbanistico/edilizia si fa riferimento al capitolo "regolarità edilizia".

MODULARIO
R. n.º 1260 - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

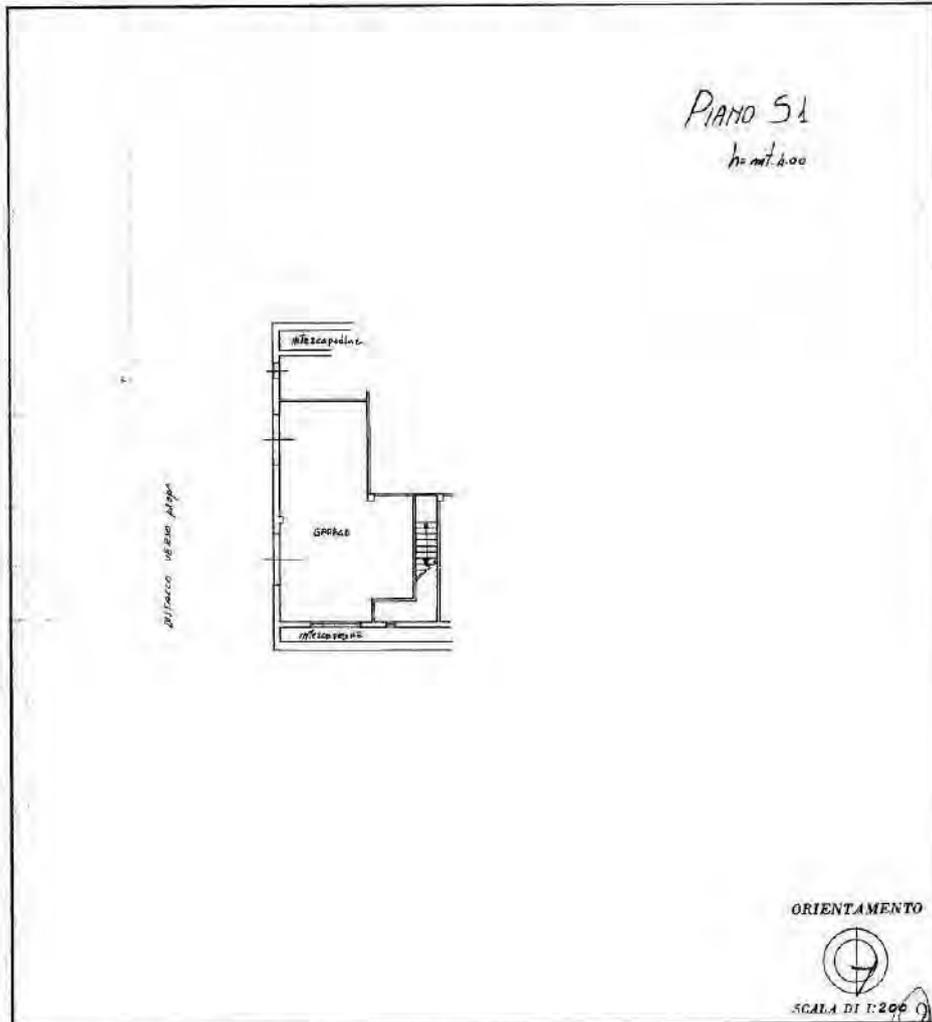
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1968, N. 661)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via DEL PODERE S. GIUSTO n. 136

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Foglio 350 ALLEGATO 545
PARTICELLA 432

Compilato dal GEOMETRA
GIOVANNI MARTELLA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di ROMA

DATA 26-1-1988

Firma: _____



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2023 - Comune di ROMA (1501) - <- Foglio 350 - Particella 432 - Subaltemo 2 >
VIA DEL PODERE DI S. GIUSTO n. 136 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/02/1988 - Data: 22/11/2023 - n. T153120 - Richiedente: NFNPT72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (246X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1-T-1-2

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato nel 1976, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile - Piano T: H 3,00 mt;
Altezza interna utile - Piano 1: H 3,00 mt;
Altezza interna utile - Piano 2: H media 2,35 mt;
Altezza interna utile - Piano S1: H 3,75 mt;
Fondazioni: continue con cordoli in c.a.
Struttura portante: struttura in c.a.
Solai: leterocementizi semiprefabbricati
Copertura: a doppia falda in laterizio
Pareti esterne: intonaco tinteggiato
Pareti interne: intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: grés porcellanato e parquet
Infissi: in legno con doppio vetro
Impianto termico: impianto autonomo con radiatori in alluminio con caldaia murale a metano.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato nel 1976, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile - Piano S1: H 4,00 mt;
Fondazioni: continue con cordoli in c.a.
Struttura portante: struttura in c.a.
Solai: leterocementizi semiprefabbricati
Copertura: a doppia falda in laterizio
Pareti esterne: intonaco tinteggiato
Pareti interne: intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: grés porcellanato
Infissi: in legno con doppio vetro
Impianto termico: impianto autonomo con radiatori in alluminio con caldaia murale a metano (collegato con il bene 5).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sig. **** Omissis ****, come meglio descritto sul verbale di accesso redatto dal custode giudiziario in sede di sopralluogo, che si allega.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/2000 al 27/07/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasquale Cordasco	20/10/2000	84022	24261
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/10/2000	80011	52376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 12/06/2015
Reg. gen. 59374 - Reg. part. 9468
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 570.299,90
Rogante: Tribunale Civile di Biella
Data: 27/10/2014
N° repertorio: 2237
N° raccolta: 2014
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 25/11/2015
Reg. gen. 121188 - Reg. part. 20331
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 76.302,59
Rogante: Tribunale Civile di Biella
Data: 17/12/2014
N° repertorio: 2722
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 25/01/2017
Reg. gen. 8030 - Reg. part. 1413
Importo: € 181.159,09
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 281.603,00
Rogante: Tribunale di Ravenna
Data: 12/06/2014
N° repertorio: 1422
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 27/01/2017
Reg. gen. 9387 - Reg. part. 1801
Importo: € 253.825,01
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 399.969,00
Rogante: Tribunale di Ravenna

Data: 12/06/2014
N° repertorio: 1423

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 04/04/2019
Reg. gen. 39326 - Reg. part. 7212
Importo: € 159.626,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 79.813,15
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 02/03/2020
Reg. gen. 23262 - Reg. part. 3939
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 872.889,43
Rogante: Tribunale Ordinario di Roma
Data: 12/07/2018
N° repertorio: 15630
Note: La suddetta formalità riguarda anche altri soggetti.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 27/07/2021
Reg. gen. 101451 - Reg. part. 70669
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 17/09/2021
Reg. gen. 118389 - Reg. part. 82242
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

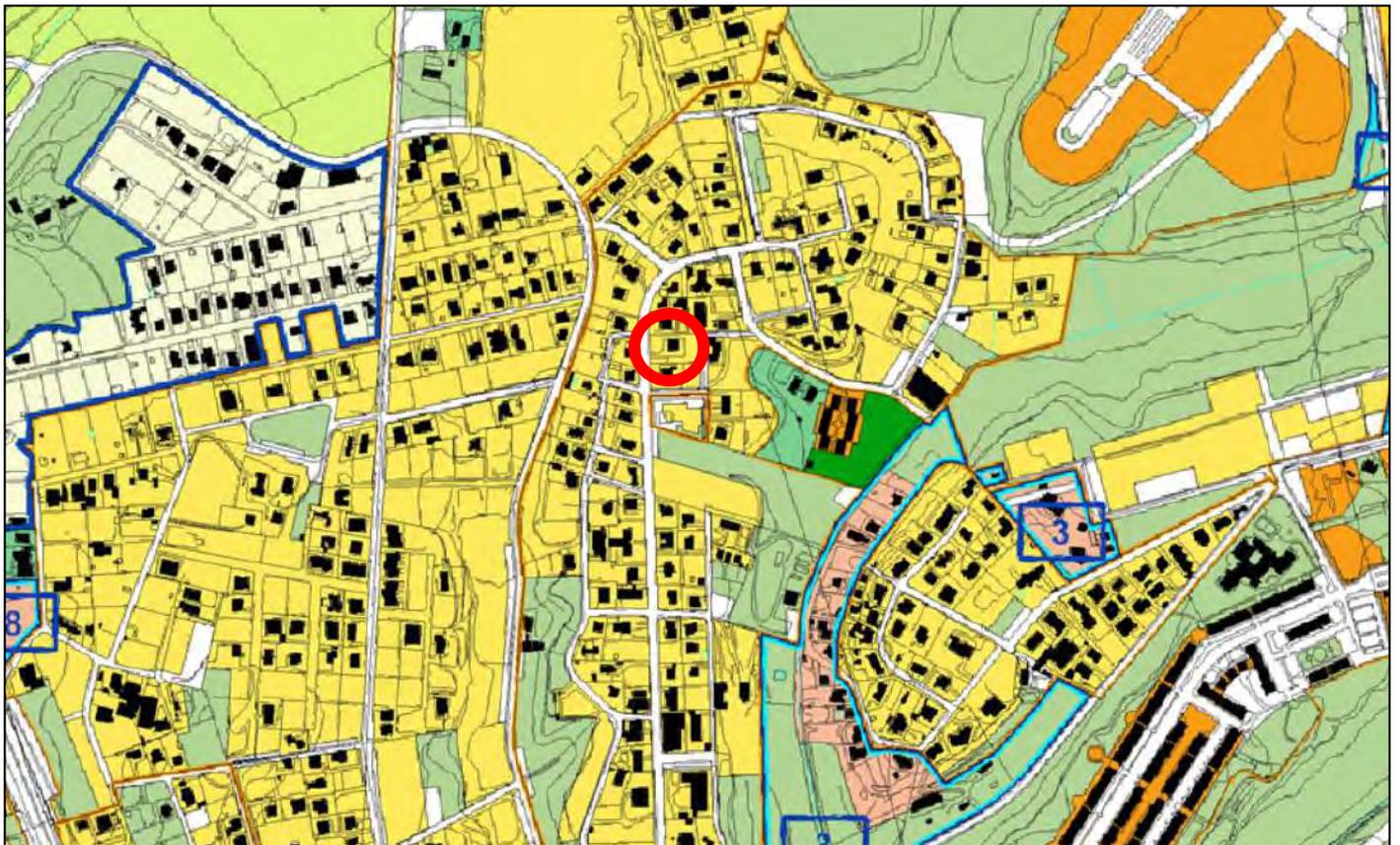
NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Zona O - 68 San Giusto Podere Zara.



In particolare, l'Art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Carta per la Qualità:

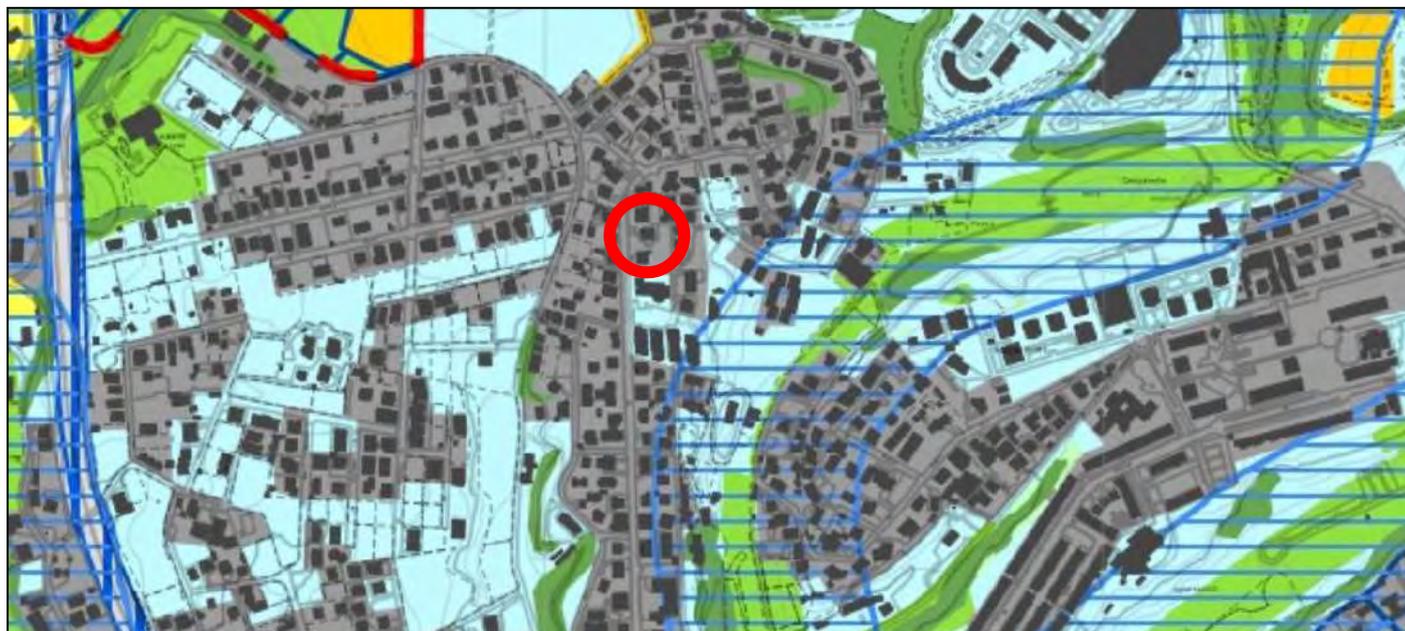
- Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione;



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - VILLINO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 8 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che la Villino unifamiliare pignorata è stata edificata ed ultimata nel 1976 dal sig. **** Omissis **** senza regolari titoli urbanistici, al seguito del quale ha presentato ai sensi della L. 47/85 la presente domanda di condono:

- Domanda di condono prot. 86/72768 sot. 0, registrata il 01/01/1986 per nuova costruzione/ampliamento, completa di domanda ai sensi della l. 47/85, certificato di idoneità statica, perizia giurata, elaborato grafico, rilievo fotografico, copie dei versamenti eseguiti, relazione descrittiva dell'abuso e accatastamento, che si allegano.

Successivamente, vista tutta la documentazione prodotta dal sig. **** Omissis ****, viene rilasciata **la concessione edilizia in sanatoria prot. 121790 in data 04/07/1998**, per una superficie complessiva pari a mq 503,83 (Sup. residenziale: 347,85 mq - Sup. non residenziale: 259,96).

Si precisa che, non risulta rilasciato il certificato di agibilità per opere condonate ai sensi della L. 47/85, pertanto saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile le pratiche necessarie a tale richiesta, affidate ad un tecnico di fiducia dell'acquirente, che potrà essere rilasciata a patto che siano rispettate tutte le condizioni igienico/sanitarie, parametri edilizi e certificazioni degli impianti.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il XIV Municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (accesso agli atti amministrativi rep. 1192 prot. CT/9954 del 25/01/2024) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto, con risposta negativa prot. 20196 del 13/02/2024 (si allega).

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi. In seguito sono stati realizzati lavori privi di regolari titoli urbanistico-edilizi che di seguito si riportano.

BENE N. 7 VILLINO - REGOLARIZZAZIONI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI

Lo scrivente ha accertato, attraverso rilievi metrici effettuati in loco, che lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato del condono (prot. 86/72768 sot. 0) in quanto sono stati eseguiti una serie di illeciti edilizi consistenti in lavori di ristrutturazione che hanno comportato un ampliamento della superficie utile del piano seminterrato.

Gli illeciti edilizi realizzati, privi dei regolari titoli urbanistico/edilizi, si possono così riassumere:

Piano seminterrato:

1. demolizione ed accorpamento dell'intercapedine alla superficie utile;
2. realizzazione di aperture e chiusure di vani porta nell'intercapedine;
3. ampliamento della superficie utile assentita, con realizzazione di un nuovo garage, con bagno, tre disimpegni e centrale termica;
4. accorpamento del garage (bene n. 8) con realizzazione di un bagno attualmente utilizzato come residenziale;
5. realizzazione di un caminetto nel salone;

Piano terra:

6. realizzazione di una piscina interrata nel giardino;
7. posa in opera di un porticato in legno con copertura in laterizio;
8. diverso posizionamento delle scale esterne d'accesso alla terrazza adiacente l'ingresso;
9. spostamento del vano porta d'accesso;
10. demolizione di tramezzi nel soggiorno con nuovo accesso nel disimpegno;
11. realizzazione di una spalletta nel bagno;
12. realizzazione di un camino in cucina;

Piano primo:

13. realizzazione di un divisorio nel disimpegno a crearne due;
14. spostamento di tramezzi tra due camere;
15. spostamento del tramezzi divisorio tra i due bagni;
16. realizzazione di una cabina armadio in camera;
17. lieve modifica nella conformazione del limite esterno del terrazzo;

Piano secondo (soffitta): conforme.

Per quanto concerne gli illeciti edilizi sopra descritti eseguiti sine-titolo, tenuto conto che alcune lavorazioni sono state realizzate in funzione dell'ampliamento (insanabile) con diverso utilizzo del piano seminterrato in residenziale e di distribuzione degli spazi interni, si precisa che:

Per gli illeciti edilizi descritti dal punto 1 al punto 4), lo scrivente ritiene le opere realizzate non sanabili in quanto in contrasto con il regolamento urbanistico edilizio vigente. Pertanto l'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A per ripristino dello stato quo ante dei luoghi utilizzando il portale web del Comune di Roma (SUET) relativo al Municipio di appartenenza.

I costi per tali ripristini, tenuto conto dei prezzi medi dell'edilizia secondo prezzari ufficiali DEI e dei costi per il conferimento presso discariche autorizzate del materiale di risulta, possono quantificarsi presumibilmente a corpo in € 30.000,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Per gli illeciti edilizi descritti dal punto 5) al punto 17), considerato che trattasi di opere di manutenzione straordinaria esterne ed interne, risultano sanabili se compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti e in conformità con i parametri di compatibilità paesaggistica. L'eventuale acquirente, previo studio di fattibilità da parte di un professionista abilitato, potrà regolarizzare mediante la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità utilizzando il portale web del Comune di Roma (SUET) relativo al Municipio di appartenenza.

I costi per tali regolarizzazioni, comprensivi di sanzioni da calcolare a cura del professionista indicato, tenuto conto dei prezzi medi dell'edilizia secondo prezzari ufficiali DEI e dei costi di istruttoria della pratica, possono quantificarsi presumibilmente a corpo in € 15.000,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

A parere dello scrivente, per quanto concerne i soli punti 6) e 8), è doveroso precisare che la sanatoria di tali illeciti potrebbe essere suscettibile di rigetto da parte degli enti competenti se non sussistono le condizioni di compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti in quanto opere in cemento armato che necessitano del nulla osta preventivo da parte del Genio Civile; pertanto si applicherà un coefficiente di svalutazione dell'intero immobile che tenga conto di tale rischio pari al 10 % che sarà decurtato dal prezzo finale di stima.

Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia.

BENE N. 8 GARAGE - REGOLARIZZAZIONI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI

Lo scrivente ha accertato, attraverso rilievi metrici effettuati in loco, che lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato del condono (prot. 86/72768 sot. 0) in quanto sono stati eseguiti una serie di illeciti edilizi consistenti in lavori di ristrutturazione che hanno comportato un diverso utilizzo del garage in residenziale. Gli illeciti edilizi realizzati, privi dei regolari titoli urbanistico/edilizi, si possono così riassumere:

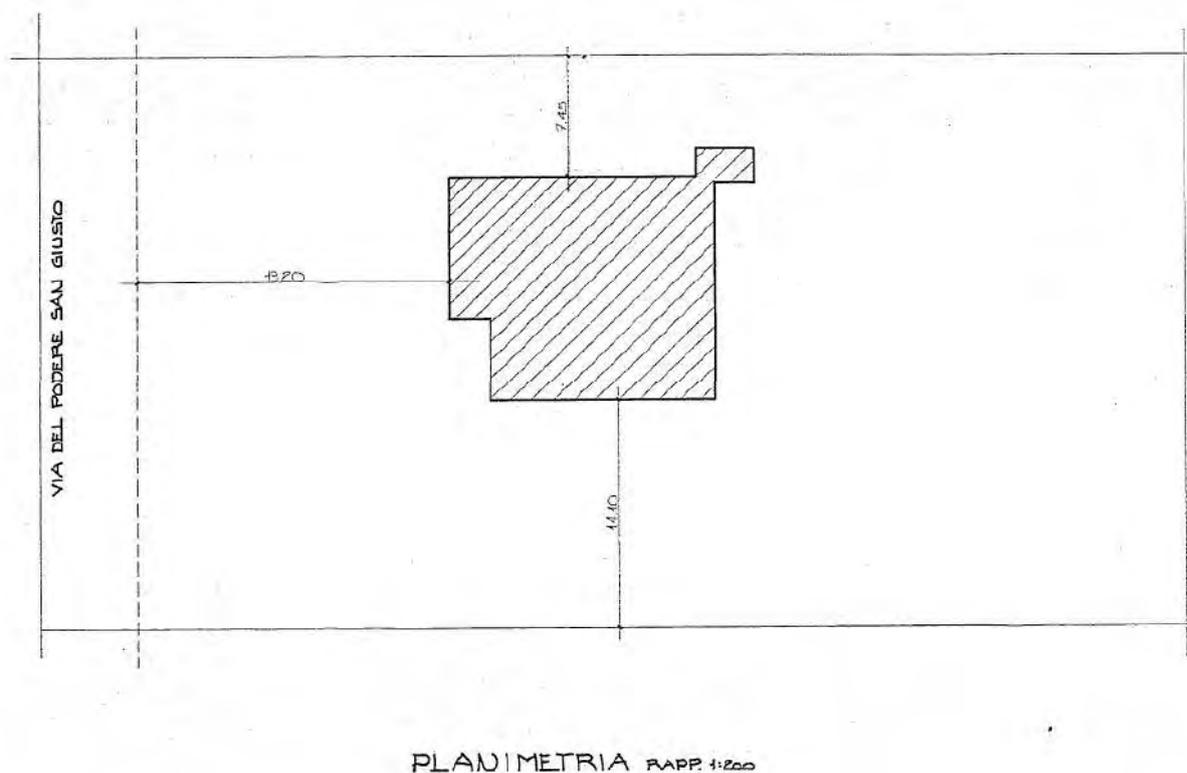
1. demolizione del garage con realizzazione di una camera da letto;
2. realizzazione di un bagno completo di scarichi ed attacchi idraulici;
3. demolizione delle serranda ed installazione di nuovi infissi.

Considerato che le lavorazioni sopra descritte sono state eseguite in funzione dell'ampliamento della superficie utile mediante la realizzazione di un nuovo garage e diversi locali servizi (vedi quesito "regolarità edilizia" del bene n. 7), non potranno essere regolarizzate e dovranno essere demolite ripristinando lo stato quo ante.

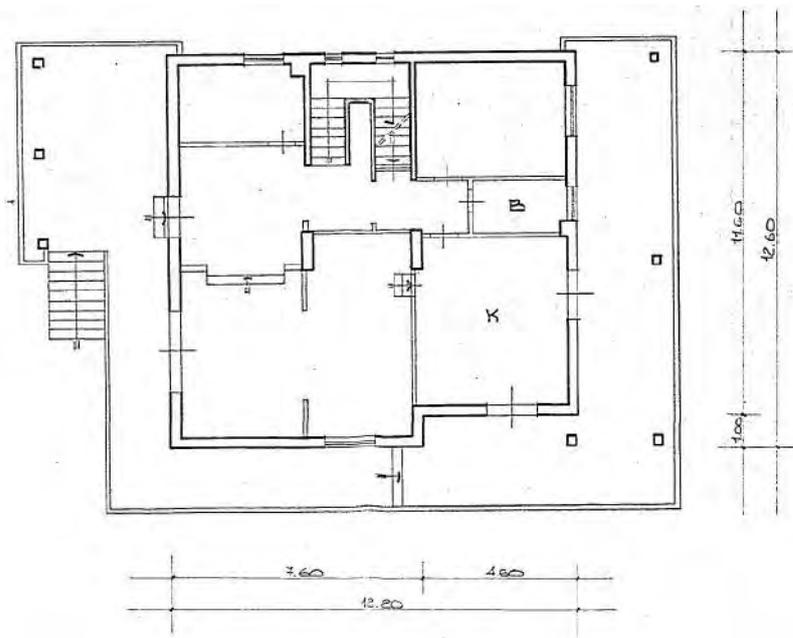
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A per ripristino dello stato quo ante dei luoghi utilizzando il portale web del Comune di Roma (SUET) relativo al Municipio di appartenenza.

I costi per tali ripristini, tenuto conto dei prezzi medi dell'edilizia secondo prezziari DEI e dei costi per il conferimento presso discariche autorizzate del materiale di risulta, possono quantificarsi presumibilmente a corpo in € 10.000,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

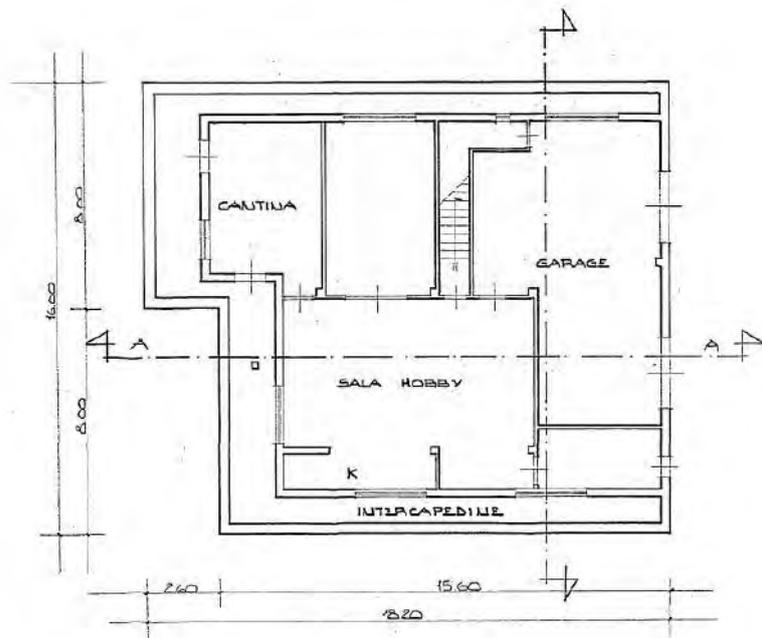
Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto l'immobile de-quo risulta accatastato con categoria C/6 (box e posti auto), pertanto non necessario per tali categorie.



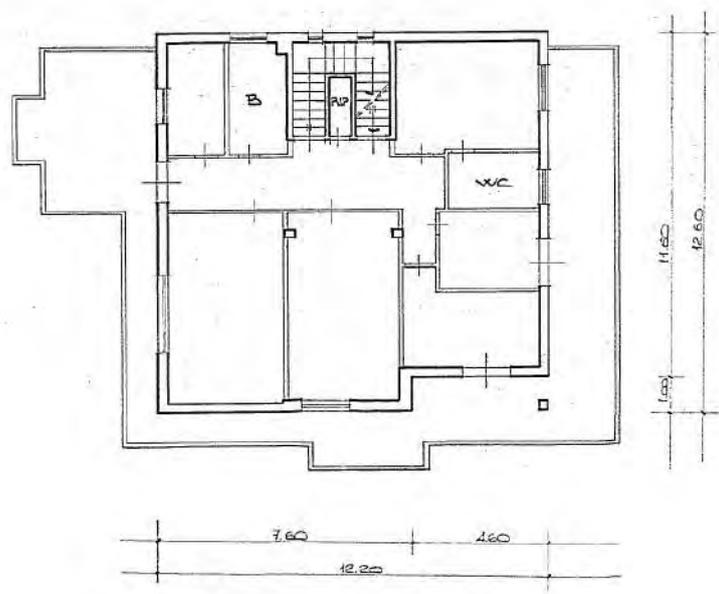
Elaborato grafico allegato alla domanda di condono prot. 86/72768 sot. 0:



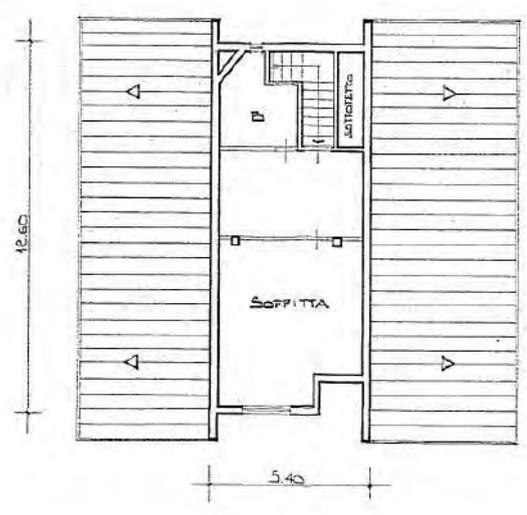
PIANTA PIANO RIALZATO PAPP. 1:100



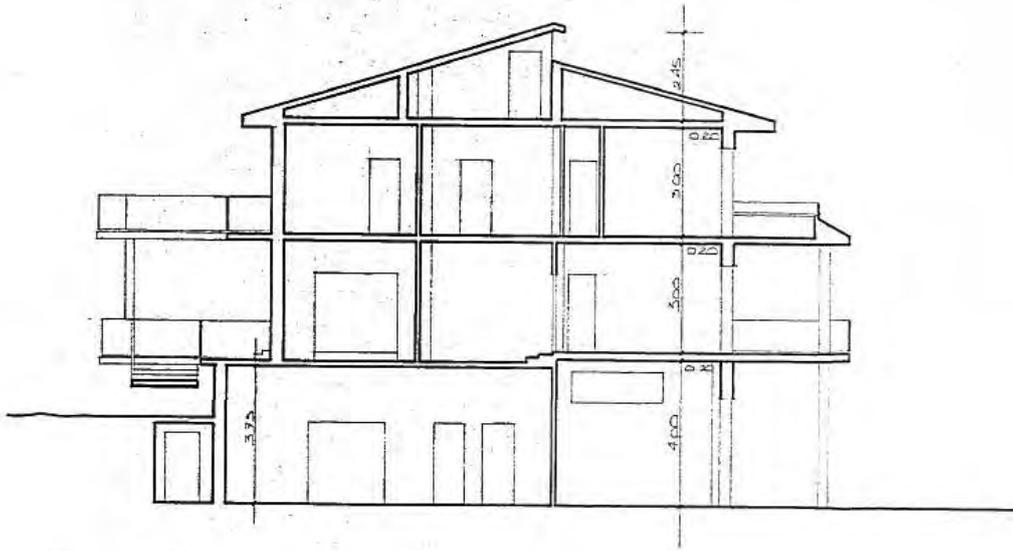
PIANTA PIANO SEMINTERRATO PAPP. 1:100



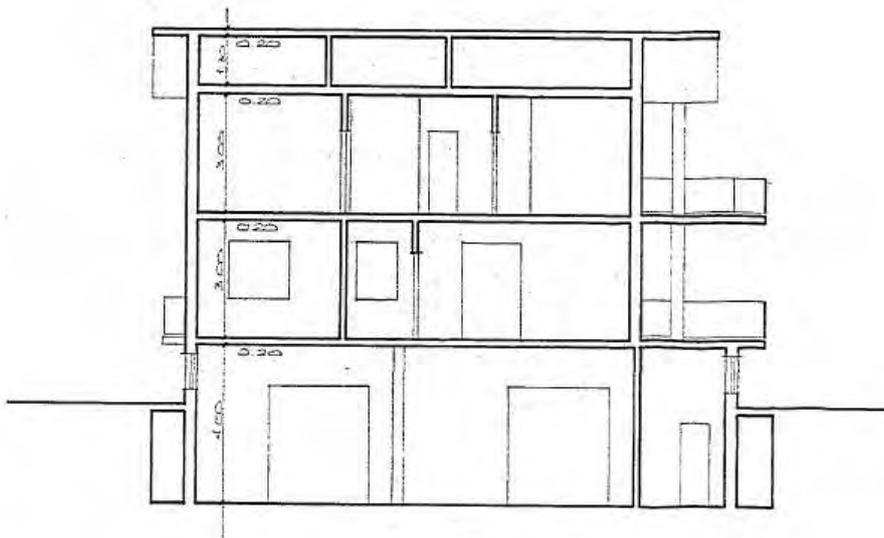
PIANTA PIANO PRIMO RAPP. 1:100



PIANTA PIANO SECONDO RAPP. 1:100



SEZIONE A-A PAPP. 1:100

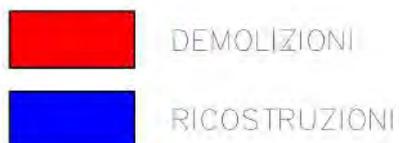
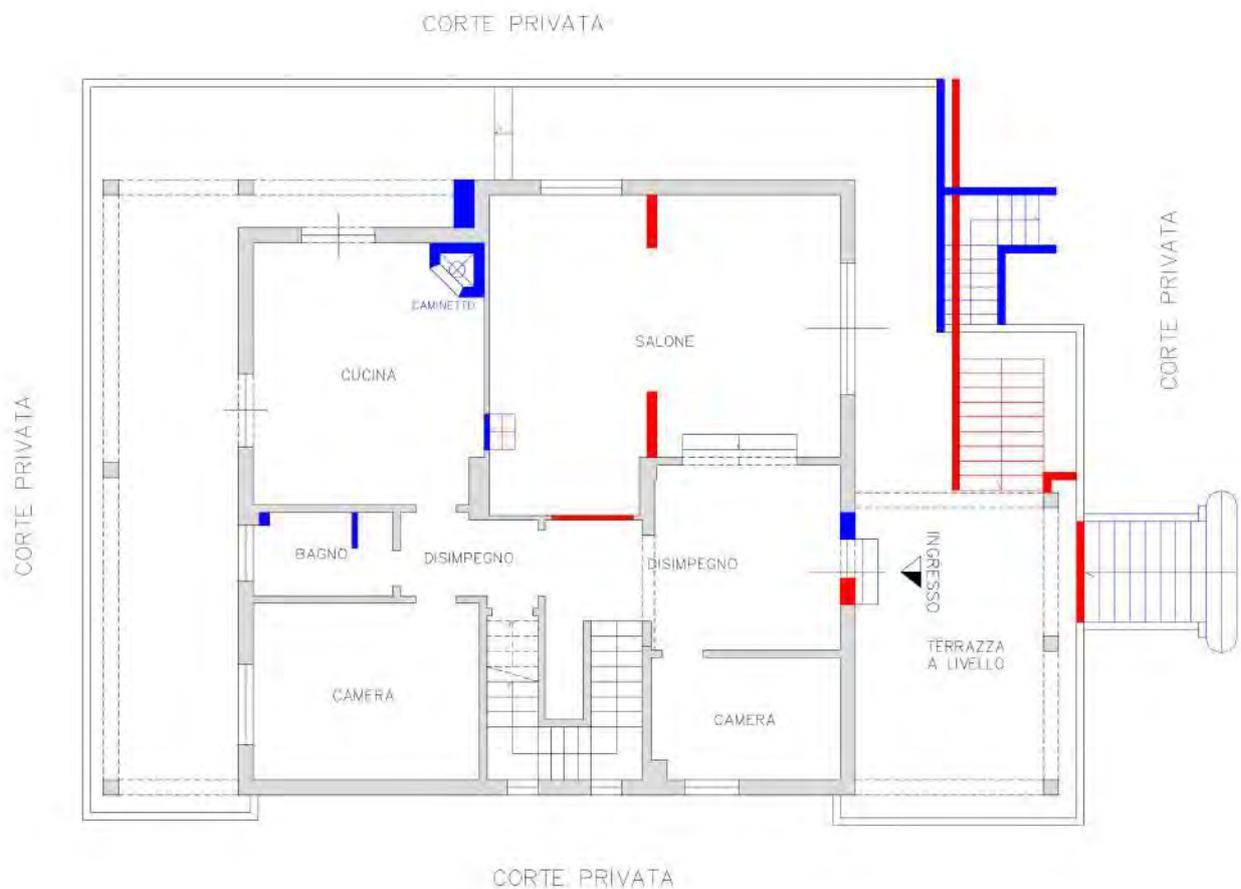


SEZIONE B-B PAPP. 1:100

PLANIMETRIA - DIFFORMITA' RILEVATE LOTTO 5 - Bene 7

VILLINO - Piano TERRA

Via del Podere di S. Giusto, 136 - Piano S1-T-1-2
H = 3,00 mt



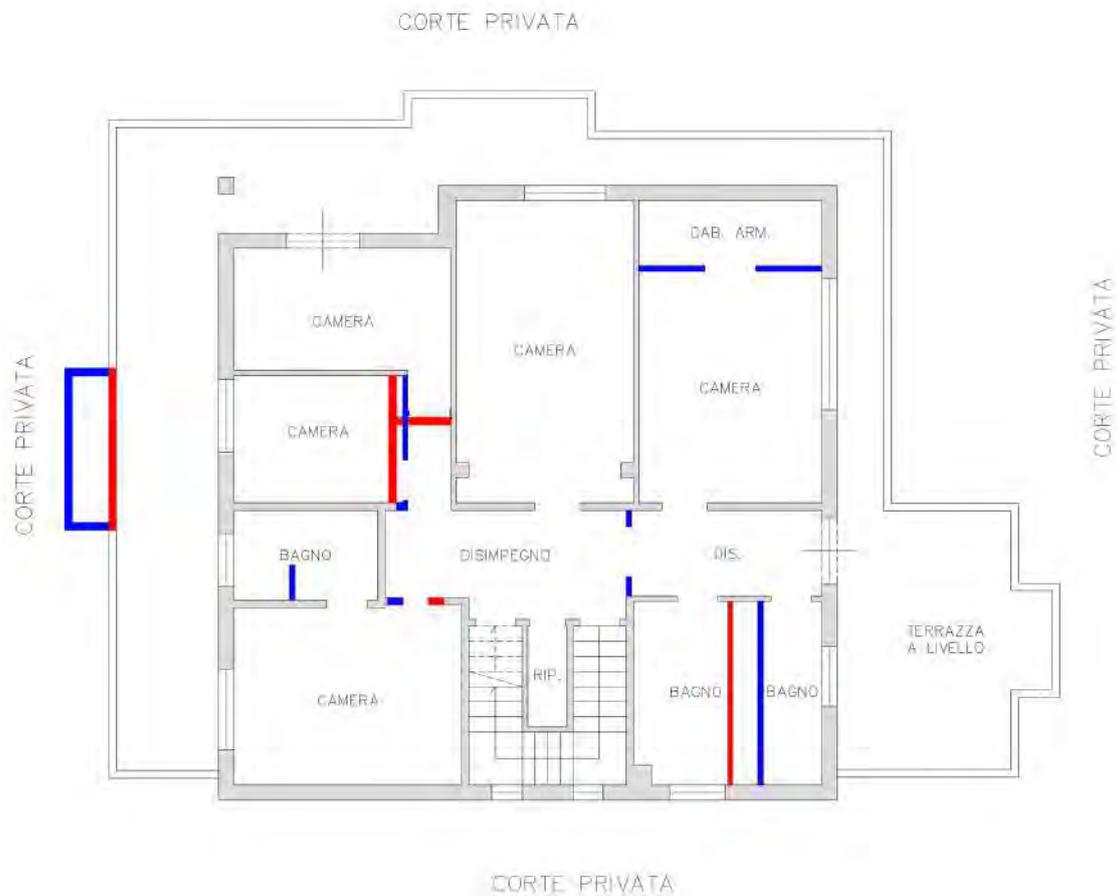
ORIENTAMENTO



PLANIMETRIA - DIFFORMITA' RILEVATE LOTTO 5 - Bene 7

VILLINO - Piano PRIMO

Via del Podere di S. Giusto, 136 - Piano S1-T-1-2
H = 3,00 mt



-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI

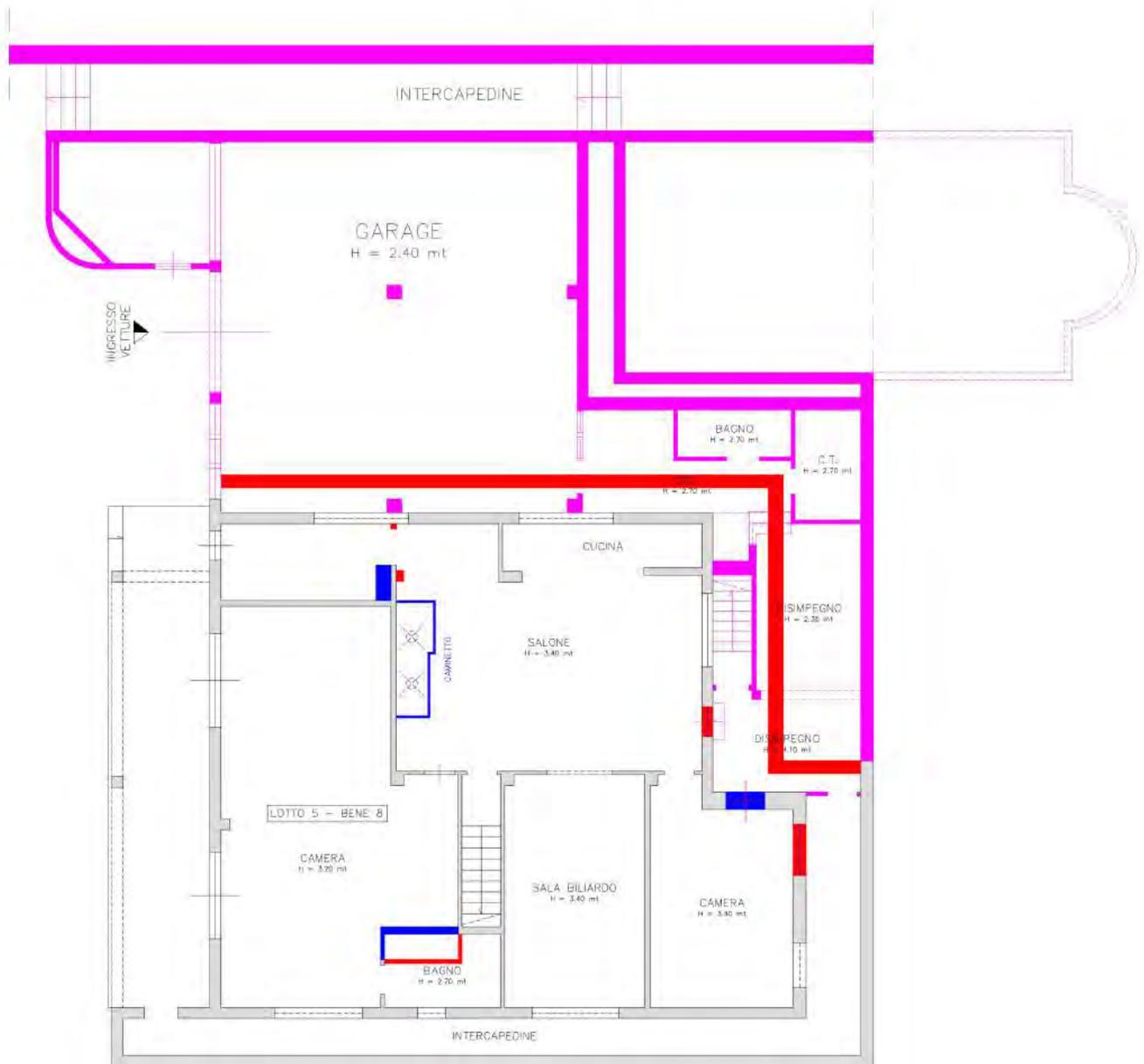
ORIENTAMENTO



PLANIMETRIA - DIFFORMITA' RILEVATE LOTTO 5 - Bene 7 + Bene 8

VILLINO - Piano SEMINTERRATO

Via del Podere di S. Giusto, 136 - Piano S1-T-1-2
H = 3,75 mt



- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI
- AMPLIAMENTI

ORIENTAMENTO



Prot. n°
Anno 86

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. I

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da
Codice Fiscale Registrata il
al n° di Prot. della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Residenziale di mq 503,83
sull'immobile sito in ROMA VIA DEL PODERE DI S. GIUSTO 136

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte

Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 8.388.000 a titolo di oblazione
Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per L. 4.194.000 a titolo di oneri concessori
Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per L. 354.000 a titolo di diritti di segreteria
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316
Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni
Vista la legge 28 Gennaio 1977 n° 10;
Vista la legge 28 Febbraio 1985 n° 47;
Vista la legge 724 del 23 Dicembre 1994;
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione edilizia a sanatoria ai sensi dello art. 31 della legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 legge 724/94 :



RILASCIA

Al Sig.
con domicilio in
VIA

09 AGO. 1998
N° 237586

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n° 019680 - 019681/88

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :
- Residenziale mq. 347,85 Non Residenziale mq. 259,96

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 04/07/1998

Il sottoscritto ~~reso~~ ~~edotta~~ sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO N. 136, PIANO S1

Si precisa che l'immobile de-quo è un villino unifamiliare cielo terra con circostante giardino di proprietà esclusiva, pertanto non risulta istituito alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3041, Sub. 19, Zc. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, S10 Trionfale (Municipi XIII/XIV - ex Municipi XVIII/XIX):

Abitazioni - I Fascia: 2.100,00 €/mq

(Borsino Immobiliare di Roma - I numero 2024 - S10 Trionfale).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/TORRESINA-MONTE DEL MARMO (VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO):

Abitazioni civili: 2.000,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Appartamento paragonabile n. 1: € 185.000,00 / 71,00 mq = 2.605,63 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 2: € 229.000,00 / 100,00 mq = 2.290,00 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 3: € 173.000,00 / 65,00 mq = 2.661,53 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.605,63 \text{ €/mq} + 2.290,00 \text{ €/mq} + 2.661,53 \text{ €/mq}) / 3 = 7.557,16 \text{ €/mq} / 3 = 2.519,05 \text{ €/mq}$
arrotondato a 2.500,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di

riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
2.100,00 €/mq + 2.000,00 €/mq + 2.500,00 €/mq = 6.600,00 €/mq / 3 = 2.200,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

53,00 mq x 2.200,00 €/mq = € 116.600,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3041, Sub. 30, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso garage in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, zona Torresina / Monte del Marmo - Via del Podere di S: Giusto:

Box auto e autorimesse: 852,00 €/mq

(Quotazioni Immobiliari di Roma - anno 2024 - zona Torresina).

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, S10 Trionfale (Municipi XIII/XIV - ex Municipi XVIII/XIX):

Box e posti auto: 1.300,00 €/mq

(Borsino Immobiliare di Roma - I numero 2024 - S10 Trionfale).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Box paragonabile n. 1: € 20.000,00 / 18,00 mq = 1.111,11 €/mq;

- Box paragonabile n. 2: € 13.490,00 / 22,00 mq = 613,18 €/mq;

- Box paragonabile n. 3: € 25.000,00 / 28,00 mq = 892,85 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(1.111,11 €/mq + 613,18 €/mq + 892,85 €/mq) / 3 = 2.617,14 €/mq / 3 = 872,38 €/mq arrotondato a 900,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di

riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

852,00 €/mq + 1.300,00 €/mq + 900,00 €/mq = 3.052,00 €/mq / 3 = 1.017,33 €/mq arrotondato a 1.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

19,60 mq x 1.000,00 €/mq = € 19.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2	53,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 116.600,00	100,00%	€ 116.600,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1	19,60 mq	1.000,00 €/mq	€ 19.600,00	100,00%	€ 19.600,00
				Valore di stima:	€ 136.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia ed eventuali vizi/difetti	10,00	%

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

€ 152.100,00 - 10% = € 136.890,00 arrotondato a € 137.000,00

Valore finale di stima (LOTTO 1): € 137.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Locale tecnico ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno A, piano 3

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3041, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Considerato l'immobile e la sua destinazione d'uso in locale servizio (deposito), a seguito di accurate ricerche tramite i migliori siti e portali di compravendite immobiliari, il parametro comparabile risulta difficile da reperire per la zona ove ricade il bene de-quo. Pertanto tenuto conto della destinazione d'uso dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare il valore medio residenziale adeguatamente abbattuto del 60 %.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, S10 Trionfale (Municipi XIII/XIV - ex Municipi XVIII/XIX):

Abitazioni - I Fascia: $2.100,00 \text{ €/mq} - 60 \% = 840,00 \text{ €/mq}$
(Borsino Immobiliare di Roma - I numero 2024 - S10 Trionfale).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/TORRESINA-MONTE DEL MARMO (VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO):

Abitazioni civili: $2.000,00 \text{ €/mq} - 60 \% = 800,00 \text{ €/mq}$
(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Appartamento paragonabile n. 1: $€ 185.000,00 / 71,00 \text{ mq} = 2.605,63 \text{ €/mq}$;
- Appartamento paragonabile n. 2: $€ 229.000,00 / 100,00 \text{ mq} = 2.290,00 \text{ €/mq}$;
- Appartamento paragonabile n. 3: $€ 173.000,00 / 65,00 \text{ mq} = 2.661,53 \text{ €/mq}$;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.605,63 \text{ €/mq} + 2.290,00 \text{ €/mq} + 2.661,53 \text{ €/mq}) / 3 = 7.557,16 \text{ €/mq} / 3 = 2.519,05 \text{ €/mq}$
arrotondato a $2.500,00 \text{ €/mq} - 60 \% = 1.000,00 \text{ €/mq}$

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
 840,00 €/mq + 800,00 €/mq + 1.000,00 €/mq = 2.640,00 €/mq / 3 = 880,00 €/mq arrotondato a
 900,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
 84,00 mq x 900,00 €/mq = € 75.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Soffitta Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno A, piano 3	84,00 mq	900,00 €/mq	€ 75.600,00	100,00%	€ 75.600,00
				Valore di stima:	€ 75.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato quo ante	11000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia ed eventuali vizi/difetti	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:
 - per il ripristino allo stato quo ante quantificato in € 11.000,00;

€ 75.600,00 - € 11.000,00 = € 64.600,00

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

€ 64.600,00 - 10% = € 58.140,00 arrotondato a € 59.000,00

Valore finale di stima (LOTTO 2): € 59.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Locale tecnico ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno B, piano 3

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3041, Sub. 2, Zc. 5, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Considerato l'immobile e la sua destinazione d'uso in locale servizio (deposito), a seguito di accurate ricerche tramite i migliori siti e portali di compravendite immobiliari, il parametro comparabile risulta difficile da reperire per la zona ove ricade il bene de-quo. Pertanto tenuto conto della destinazione d'uso dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare il valore medio residenziale adeguatamente abbattuto del 60 %.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, S10 Trionfale (Municipi XIII/XIV - ex Municipi XVIII/XIX):

Abitazioni - I Fascia: $2.100,00 \text{ €/mq} - 60 \% = 840,00 \text{ €/mq}$
(Borsino Immobiliare di Roma - I numero 2024 - S10 Trionfale).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/TORRESINA-MONTE DEL MARMO (VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO):

Abitazioni civili: $2.000,00 \text{ €/mq} - 60 \% = 800,00 \text{ €/mq}$
(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Appartamento paragonabile n. 1: $€ 185.000,00 / 71,00 \text{ mq} = 2.605,63 \text{ €/mq}$;
- Appartamento paragonabile n. 2: $€ 229.000,00 / 100,00 \text{ mq} = 2.290,00 \text{ €/mq}$;
- Appartamento paragonabile n. 3: $€ 173.000,00 / 65,00 \text{ mq} = 2.661,53 \text{ €/mq}$;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
 $(2.605,63 \text{ €/mq} + 2.290,00 \text{ €/mq} + 2.661,53 \text{ €/mq}) / 3 = 7.557,16 \text{ €/mq} / 3 = 2.519,05 \text{ €/mq}$
arrotondato a $2.500,00 \text{ €/mq} - 60 \% = 1.000,00 \text{ €/mq}$

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
 840,00 €/mq + 800,00 €/mq + 1.000,00 €/mq = 2.640,00 €/mq / 3 = 880,00 €/mq arrotondato a
 900,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
 76,80 mq x 900,00 €/mq = € 69.120,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Soffitta Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno B, piano 3	76,80 mq	900,00 €/mq	€ 69.120,00	100,00%	€ 69.120,00
				Valore di stima:	€ 69.120,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato quo ante	8000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia ed eventuali vizi/difetti	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:
 - per il ripristino allo stato quo ante quantificato in € 8.000,00;

€ 69.120,00 - € 8.000,00 = € 61.120,00

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

€ 61.120,00 - 10% = € 55.008,00 arrotondato a € 55.000,00

Valore finale di stima (LOTTO 3): € 55.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3041, Sub. 27, Zc. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, S10 Trionfale (Municipi XIII/XIV - ex Municipi XVIII/XIX):

Abitazioni - I Fascia: 2.100,00 €/mq

(Borsino Immobiliare di Roma - I numero 2024 - S10 Trionfale).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/TORRESINA-MONTE DEL MARMO (VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO):

Abitazioni civili: 2.000,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Appartamento paragonabile n. 1: € 185.000,00 / 71,00 mq = 2.605,63 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 2: € 229.000,00 / 100,00 mq = 2.290,00 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 3: € 173.000,00 / 65,00 mq = 2.661,53 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(2.605,63 \text{ €/mq} + 2.290,00 \text{ €/mq} + 2.661,53 \text{ €/mq}) / 3 = 7.557,16 \text{ €/mq} / 3 = 2.519,05 \text{ €/mq}$
arrotondato a 2.500,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$2.100,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} + 2.500,00 \text{ €/mq} = 6.600,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.200,00 \text{ €/mq}$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$34,50 \text{ mq} \times 2.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 75.900,00$

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3041, Sub. 43, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso garage in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, zona Torresina / Monte del Marmo - Via del Podere di S: Giusto:

Box auto e autorimesse: 852,00 €/mq

(Quotazioni Immobiliari di Roma - anno 2024 - zona Torresina).

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, S10 Trionfale (Municipi XIII/XIV - ex Municipi XVIII/XIX):

Box e posti auto: 1.300,00 €/mq

(Borsino Immobiliare di Roma - I numero 2024 - S10 Trionfale).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Box paragonabile n. 1: € 20.000,00 / 18,00 mq = 1.111,11 €/mq;

- Box paragonabile n. 2: € 13.490,00 / 22,00 mq = 613,18 €/mq;

- Box paragonabile n. 3: € 25.000,00 / 28,00 mq = 892,85 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.111,11 \text{ €/mq} + 613,18 \text{ €/mq} + 892,85 \text{ €/mq}) / 3 = 2.617,14 \text{ €/mq} / 3 = 872,38 \text{ €/mq}$ arrotondato a 900,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$852,00 \text{ €/mq} + 1.300,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq} = 3.052,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.017,33 \text{ €/mq}$ arrotondato a 1.000,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

26,00 mq x 1.000,00 €/mq = € 26.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2	34,50 mq	2.200,00 €/mq	€ 75.900,00	100,00%	€ 75.900,00
Bene N° 6 - Garage Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1	26,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 26.000,00	100,00%	€ 26.000,00
				Valore di stima:	€ 101.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia ed eventuali vizi/difetti	10,00	%

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

€ 101.900,00 - 10% = € 91.710,00 arrotondato a € 92.000,00

Valore finale di stima (LOTTO 4): € 92.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Villino ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 432, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, zona Torresina / Monte del Marmo - Via del Podere di S: Giusto:

Ville e villini: 1.908,00 €/mq

(Quotazioni Immobiliari di Roma - anno 2024 - zona Torresina).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/TORRESINA-MONTE DEL MARMO (VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO):

Ville e villini: 1.950,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Villino paragonabile n. 1: € 380.000,00 / 212,00 mq = 1.792,45 €/mq;

- Villino paragonabile n. 2: € 500.000,00 / 215,00 mq = 2.325,58 €/mq;

- Villino paragonabile n. 3: € 380.000,00 / 180,00 mq = 2.111,11 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.792,45 \text{ €/mq} + 2.325,58 \text{ €/mq} + 2.111,11 \text{ €/mq}) / 3 = 6.229,14 \text{ €/mq} / 3 = 2.076,38 \text{ €/mq}$
arrotondato a 2.000,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.908,00 \text{ €/mq} + 1.950,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} = 5.858,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.952,66 \text{ €/mq}$ arrotondato a 1.900,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

460,70 mq x 1.900,00 €/mq = € 875.330,00

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 432, Sub. 2, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Considerato che il bene in oggetto risulta accorpato alla Villino (bene . 5) e venduto unitamente ad essa, le quotazioni medie reperite si riferiscono a box indipendenti, pertanto lo scrivente ritiene di decurtare adeguatamente il valore finale del 50 %.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso garage in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, zona Torresina / Monte del Marmo - Via del Podere di S. Giusto:

Box auto e autorimesse: 852,00 €/mq

(Quotazioni Immobiliari di Roma - anno 2024 - zona Torresina).

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, S10 Trionfale (Municipi XIII/XIV - ex Municipi XVIII/XIX):

Box e posti auto: 1.300,00 €/mq

(Borsino Immobiliare di Roma - I numero 2024 - S10 Trionfale).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Box paragonabile n. 1: € 13.490,00 / 22,00 mq = 613,18 €/mq;

- Box paragonabile n. 2: € 25.000,00 / 28,00 mq = 892,85 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2) / 2

(613,18 €/mq + 892,85 €/mq) / 2 = 1.506,03 €/mq / 2 = 753,018 €/mq arrotondato a 700,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

852,00 €/mq + 1.300,00 €/mq + 700,00 €/mq = 2.852,00 €/mq / 3 = 950,66 €/mq arrotondato a 900,00 €/mq - 50 % = 450,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
 71,00 mq x 450,00 €/mq = € 31.950,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Villino Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2	460,70 mq	1.900,00 €/mq	€ 875.330,00	100,00%	€ 875.330,00
Bene N° 8 - Garage Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1	71,00 mq	450,00 €/mq	€ 31.950,00	100,00%	€ 31.950,00
				Valore di stima:	€ 907.280,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato quo ante (Bene 5)	30000,00	€
Regolarizzazioni (Bene 5)	15000,00	€
Ripristino dello stato quo ante (Bene 6)	10000,00	€
Rischio per eventuali rigetti delle sanatorie	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia ed eventuali vizi/difetti	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:

Bene n. 5:

- per il ripristino allo stato quo ante quantificato in € 30.000,00;

- per la regolarizzazioni quantificate in € 15.000,00;

Bene n. 6:

- per il ripristino allo stato quo ante quantificato in € 10.000,00;

Pertanto, avremo:

€ 907.280,00 - (€ 30.000,00 + € 15.000,00 + € 10.000,00) = € 852.280,00

Considerato il rischio per eventuale rigetto delle pratiche di sanatoria (vedi quesito regolarità edilizia del bene n. 5), lo scrivente ritiene opportuno decurtare un valore aggiuntivo pari al 10 %.

€ 852.280,00 - 10 % = € 767.052,00

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

pari al 10%.

€ 767.052,00 - 10% = € 690.346,80 arrotondato a € 690.000,00

Valore finale di stima (LOTTO 5): € 690.000,00

* * * * *

Di seguito si riepilogano i valori finali dei lotti di vendita:

LOTTO 1: € 137.000,00

LOTTO 2: € 59.000,00

LOTTO 3: € 55.000,00

LOTTO 4: € 92.000,00

LOTTO 5: € 690.000,00

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 17/05/2024

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

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 820/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 10, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3041, Sub. 19, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	53,00 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via del Podere di S. Giusto n. 120, edificio A, piano 2, interno 10, località Primavalle (Municipio XIV) periferia ovest della città, internamente e a ridosso con il Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è parte di un fabbricato condominiale misto, composto di quattro piani fuori terra, copertura a terrazza praticabile e da un piano seminterrato; presenta un accesso pedonale tramite portone condominiale ubicato al civico 120 di Via del Podere di S. Giusto, posto direttamente su sede stradale. Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive, con facciate in listelli in cortina chiara e intonaco, balconi con parapetti misti in vetro e muratura, frontalini e sotto balconi in buone condizioni. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/01/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento; lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, come meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Si tratta di un appartamento così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni, i pavimenti sono in grès porcellanato in tutti gli ambienti, con rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano posta in un vano apposito ubicato sul balcone e radiatori in alluminio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3041, Sub. 30, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	19,60 mq
Descrizione:	<p>Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'appartamento descritto quale bene n.1 (LOTTO 1), è un box auto di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via del Podere di S. Giusto n. 114, edificio A, piano S1, interno 3, località Primavalle (Municipio XIV) periferia ovest della città, internamente e a ridosso con il Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è parte di un fabbricato condominiale misto, composto di quattro piani fuori terra, copertura a terrazza praticabile e da un piano seminterrato; presenta un accesso carrabile tramite cancello condominiale ubicato al civico 114 di Via del Podere di S. Giusto, posto direttamente su sede stradale, dal quale diparte la rampa di accesso all'autorimessa. Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive, con facciate in listelli in cortina chiara e intonaco, balconi con parapetti misti in vetro e muratura, frontalini e sotto balconi in buone condizioni. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/01/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento; lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla</p>		

	planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, come meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Si tratta di un box auto composto di un unico ambiente di forma rettangolare. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box auto si presenta in buone condizioni, con pavimentazione industriale tipica dei garage, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco. E' presente la serranda basculante in alluminio con apertura automatizzata. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico funzionante.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.000,00

Bene N° 3 - Soffitta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno A, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3041, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	84,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento, è un locale tecnico adibito come appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via del Podere di S. Giusto n. 120, edificio A, piano 3, interno A, località Primavalle (Municipio XIV) periferia ovest della città, internamente e a ridosso con il Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è parte di un fabbricato condominiale misto, composto di quattro piani fuori terra, copertura a terrazza praticabile e da un piano seminterrato; presenta un accesso pedonale tramite portone condominiale ubicato al civico 120 di Via del Podere di S. Giusto, posto direttamente su sede stradale. Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive, con facciate in listelli in cortina chiara e intonaco, balconi con parapetti misti in vetro e muratura, frontalini e sotto balconi in buone condizioni. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/01/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento; lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto sono stati realizzati lavori di ristrutturazione che hanno comportato un ampliamento della superficie utile con cambio di destinazione d'uso dei locali nonché una diversa distribuzione degli spazi interni, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Si tratta di un locale tecnico adibito come appartamento così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere e terrazzo con portico in legno. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in buone condizioni, i pavimenti sono in grès porcellanato in tutti gli ambienti, con rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano posta in un vano apposito ubicato sul balcone e radiatori in alluminio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00

Bene N° 4 - Soffitta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno B, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3041,	Superficie	76,80 mq

	Sub. 2, Zc. 5, Categoria C2		
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento, è un locale servizio (soffitta) utilizzato come appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via del Podere di S. Giusto n. 120, edificio A, piano 3, interno B, località Primavalle (Municipio XIV) periferia ovest della città, internamente e a ridosso con il Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è parte di un fabbricato condominiale misto, composto di quattro piani fuori terra, copertura a terrazza praticabile e da un piano seminterrato; presenta un accesso pedonale tramite portone condominiale ubicato al civico 120 di Via del Podere di S. Giusto, posto direttamente su sede stradale. Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive, con facciate in listelli in cortina chiara e intonaco, balconi con parapetti misti in vetro e muratura, frontalini e sotto balconi in buone condizioni. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/01/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento; lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto sono stati realizzati lavori di ristrutturazione che hanno comportato un ampliamento della superficie utile con cambio di destinazione d'uso dei locali nonché una diversa distribuzione degli spazi interni, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Si tratta di un locale servizio (soffitta) utilizzato come appartamento così composto: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, balcone e terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in buone condizioni, i pavimenti sono in grès porcellanato in tutti gli ambienti, con rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano posta in un vano apposito ubicato sul balcone e radiatori in alluminio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.000,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 120, edificio A, interno 18, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3041, Sub. 27, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	34,50 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via del Podere di S. Giusto n. 120, edificio A, piano 2, interno 18, località Primavalle (Municipio XIV) periferia ovest della città, internamente e a ridosso con il Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è parte di un fabbricato condominiale misto, composto di quattro piani fuori terra, copertura a terrazza praticabile e da un piano seminterrato; presenta un accesso pedonale tramite portone condominiale ubicato al civico 120 di Via del Podere di S. Giusto, posto direttamente su sede stradale. Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive, con facciate in listelli in cortina chiara e intonaco, balconi con parapetti misti in vetro e muratura, frontalini e sotto balconi in buone condizioni. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/01/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento; lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, come meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Si tratta di un appartamento monolocale così composto: soggiorno/letto con angolo cottura, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni, i pavimenti sono in grès porcellanato in tutti gli ambienti, con rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano posta in un vano apposito ubicato sul balcone e radiatori in alluminio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 114, edificio A, interno 16, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3041, Sub. 43, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	26,00 mq
Descrizione:	<p>Il sesto bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'appartamento descritto quale bene n.5 (LOTTO 4), è un box auto di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via del Podere di S. Giusto n. 114, edificio A, piano S1, interno 16, località Primavalle (Municipio XIV) periferia ovest della città, internamente e a ridosso con il Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è parte di un fabbricato condominiale misto, composto di quattro piani fuori terra, copertura a terrazza praticabile e da un piano seminterrato; presenta un accesso carrabile tramite cancello condominiale ubicato al civico 114 di Via del Podere di S. Giusto, posto direttamente su sede stradale, dal quale diparte la rampa di accesso all'autorimessa. Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive, con facciate in listelli in cortina chiara e intonaco, balconi con parapetti misti in vetro e muratura, frontalini e sotto balconi in buone condizioni. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/01/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento; lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, come meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Si tratta di un box auto composto di un unico ambiente di forma rettangolare. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box auto si presenta in buone condizioni, con pavimentazione industriale tipica dei garage, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco. E' presente la serranda basculante in alluminio con apertura manuale. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico funzionante.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 690.000,00

Bene N° 7 - Villino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 432, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A7	Superficie	460,70 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è una Villino unifamiliare di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicata nel Comune di Roma, in Via del Podere di S. Giusto n. 136, piano S1-T-1-2, località Primavalle (Municipio XIV) periferia ovest della città, internamente e a ridosso con il Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è una Villino indipendente cielo terra con circostante giardino di proprietà esclusiva di circa 2000 mq, composta di tre piani fuori terra, copertura a doppia falda in laterizio e da un piano seminterrato; presenta un accesso carrabile e pedonale privati, ubicati su sede stradale al civico 136 di Via del Podere di S. Giusto, che immettono nell'ampio giardino circostante di proprietà esclusiva, il quale risulta caratterizzato da una piscina interrata con adiacente pergolato in legno con copertura in laterizio, rampa pavimentata d'accesso al garage, ampie zone a prato ben curato con diverse alberature ornamentali quali ulivi, magnolie e piante di cycas, complessivamente in buone condizioni manutentive. Il fabbricato si presenta anch'esso in buone condizioni, con facciate intonacate e tinteggiate con particolari in pietra, balconi con parapetti in muratura e materiale metallico con sotto balconi e frontalini in buone condizioni. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/01/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento; lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto sono stati realizzati lavori di ristrutturazione che hanno comportato un ampliamento della superficie utile con cambio di destinazione d'uso di alcuni locali nonché una diversa distribuzione degli</p>		

	spazi interni, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Si tratta di una Villino indipendente cielo terra attualmente così composta: - Piano terra: ingresso, doppio soggiorno, cucina, due disimpegni, bagno, due camere, scale di accesso ai piani, terrazza con portico e ampio giardino di proprietà esclusiva circostante; - Piano primo: cinque camera, cabina armadio, due disimpegni, tre bagni, ripostiglio, terrazza e scale di accesso ai piani; - Piano secondo (soffitta): due vani soffitta e bagno; - Piano seminterrato: salone con caminetto e angolo cottura, camera (catastalmente cantina), sala biliardo (catastalmente cantina), deposito, ampia camera con bagno (bene n. 6 - garage), oltre a tre disimpegni, centrale termica, bagno e garage (area ampliata). Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni, i pavimenti sono in parquet e grès porcellanato, con rivestimenti in ceramica nei servizi. Gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano e radiatori in alluminio.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Podere di San Giusto n. 136, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 432, Sub. 2, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	71,00 mq
Descrizione:	L'ottavo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente alla Villino descritta quale bene n.7 (LOTTO 5), è un garage annesso alla Villino ed ubicato al piano seminterrato, non contraddistinto da alcun numero interno, di proprietà del sig. **** Omissis ****. L'accesso al garage avviene attraverso un cancello carrabile di uso esclusivo ubicato al civico 136 di Via del Podere di S. Giusto, dal quale diparte una stradina interna pavimentata che conduce al piano seminterrato. Si precisa che attualmente tale bene risulta accorpato alla Villino ed utilizzato come superficie residenziale, infatti risulta realizzata al suo interno una camera da letto con bagno; le serrande sono state sostituite da infissi scorrevoli. Il garage, nonostante sia stato oggetto di opere di ristrutturazione che hanno comportato un cambio d'uso da garage in residenziale (senza regolari titoli - vedi quesito "regolarità edilizia"), sarà valutato come garage nel quesito di "stima". Il garage attualmente adibito come superficie residenziale, attualmente risulta composto da una camera da letto e bagno. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna l'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato e ceramica nel bagno, completo di illuminazione elettrica ed allacciato alla rete idrica/fognaria della Villino (bene 7).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		