

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 1307/2022

*promossa da*

**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

*contro*

**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

## SOMMARIO

---

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	9
Lotto Unico .....	11
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	11
Titolarità .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	12
Confini.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	12
Consistenza.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	14
Dati Catastali .....	15

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	19
Patti.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	22
Stato conservativo.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	23
Parti Comuni.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	25
Stato di occupazione .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	25
Provenienze Ventennali.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	28

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	28
Normativa urbanistica.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	29
Regolarità edilizia.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	32
Vincoli od oneri condominiali .....	38
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1.....	38
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	38
Stima / Formazione lotti.....	39
Riepilogo bando d'asta .....	44
<b>Lotto Unico</b> .....	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1307/2022 del R.G.E.....	47
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.000,00</b> .....	47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	49
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1.....	49
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T.....	49

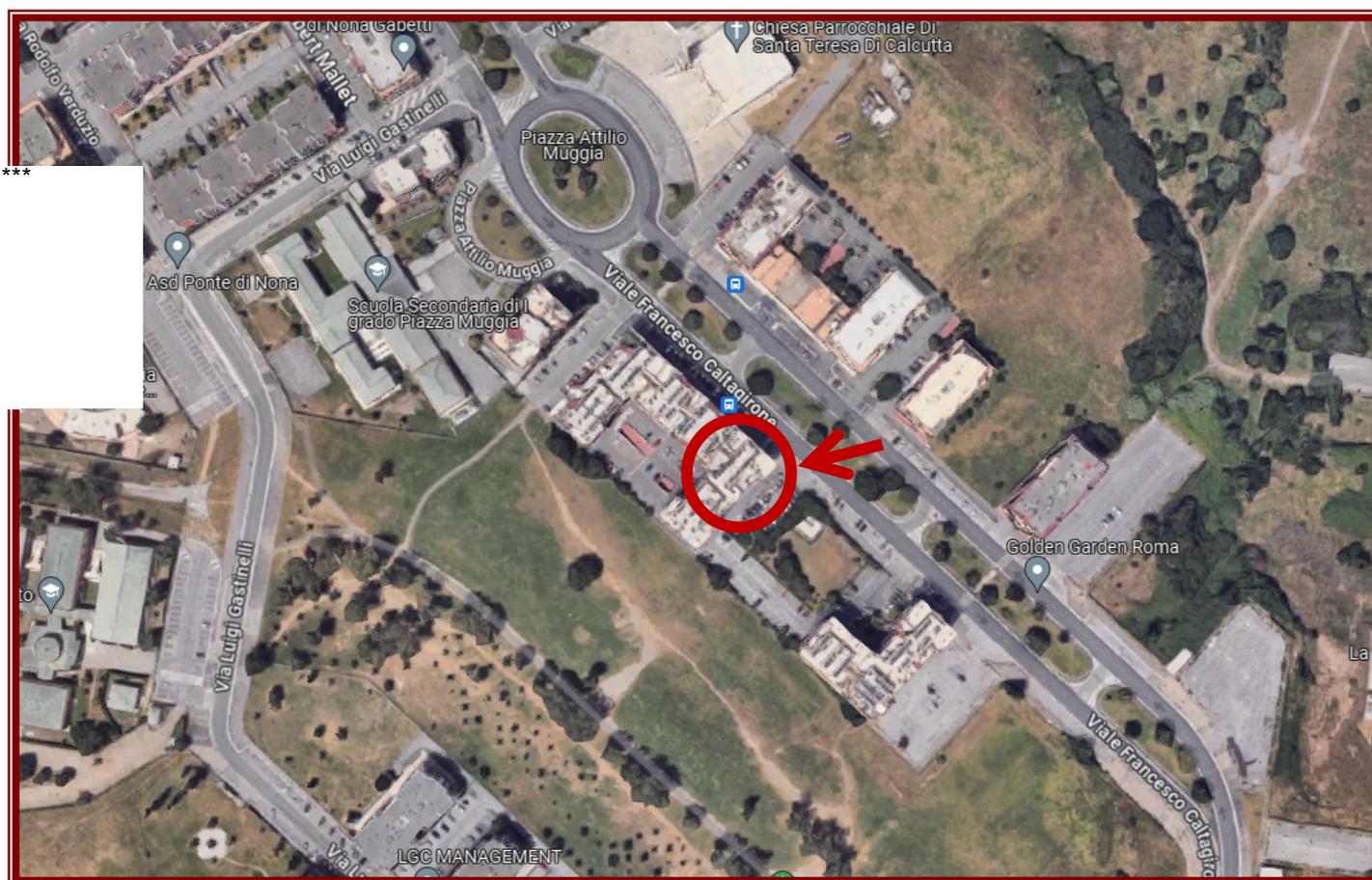
## INCARICO

Con provvedimento del 27/07/2023, il sottoscritto Geom. Marcelli Marco, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2023 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) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T



*Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.90864, 12.65529)*

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1**

---

Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella località "Ponte di Nona" - quartiere Q. X Lunghezza, Municipio VI (ex Municipio VIII) - Comparto Z/30, più precisamente in Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, piano 1, interno 2, piena proprietà degli esecutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'unità immobiliare in questione è parte di un complesso edilizio composto da 2 edifici residenziali denominati "edificio 1 e 2" con negozi al piano terra posti direttamente su sede stradale, aventi accessi pedonali posti su Viale Francesco Caltagirone n. 237 (edificio 1) e n. 209 (edificio 2), collegati tra loro tramite area scoperta condominiale di uso esclusivo, adibita a parcheggi scoperti.

L'immobile de-quo ricade nell'edificio 1 - scala E, il quale è composto complessivamente di n. 6 scale con relativi ascensori (A-B-C-D-E-F) e copertura piana, aventi accessi plurimi dalla corte interna condominiale; si sviluppa in sei piani fuori terra, caratterizzato da un piano pilotis/negozi, cinque piani destinati a civile abitazione, un piano coperture con terrazzi privati, locali tecnici/ascensori e un piano seminterrato adibito ad autorimessa con posti auto coperti e cantine.

Esternamente è in discrete condizioni di manutenzione e uso, con finitura in mattoni di cortina a faccia-vista, parapetti dei balconi in muratura e materiale metallico, rifiniti con intonaco civile e frontalini/sotto-balconi in discrete condizioni. L'androne di accesso alla scala E, si presenta anch'esso in discrete condizioni, caratterizzato da pavimenti e rivestimenti in marmo tipo travertino e legno, con ascensore a livello.

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano primo, scala E, contraddistinto con l'interno 2, è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo.

Internamente risulta essere in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione in laminato effetto legno in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno, il quale presenta pavimenti e rivestimenti in grès porcellanato, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

Gli infissi sono in legno doppio vetro con tapparelle avvolgibili in pvc, le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato.

Sul terrazzo è presente un ripostiglio realizzato con pannelli di cartongesso e una porta di alluminio prefabbricata posta in opera, difforme dalla planimetria catastale attuale, più avanti dettagliatamente descritto.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio posti in tutti gli ambienti, garantito da caldaia murale a metano posta in un vano apposito sul terrazzo; si precisa che sulla copertura del torrino all'ultimo piano, sono presenti pannelli solari per l'accumulo dell'acqua calda sanitaria a servizio di ogni appartamento.

Complessivamente gli impianti risultano adeguati rispetto le normative vigenti, ma non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 06/12/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento non rinvenendo alcuno all'interno; pertanto si rendeva necessario fissare una nuova data di accesso al 12/12/2023.

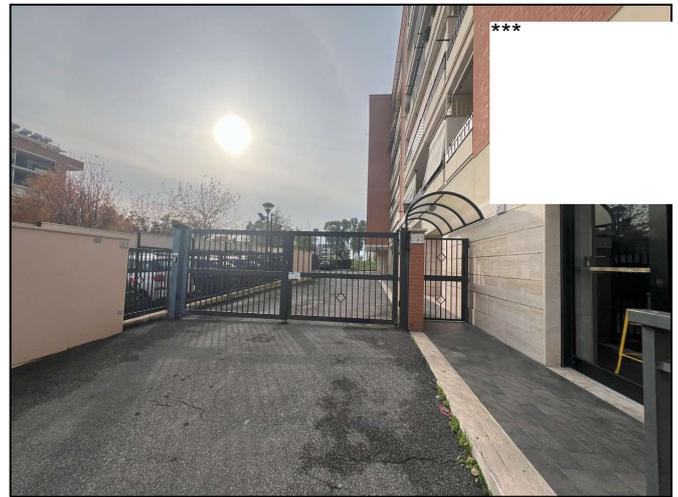
In tale data, lo scrivente unitamente al Custode, si recava nuovamente presso l'immobile staggito, ed eseguiva l'accesso.

Il sottoscritto provvedeva alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici, constatando una sostanziale conformità degli spazi interni rispetto la planimetria catastale ad eccezione di un ripostiglio sul terrazzo, meglio descritto nel quesito dei "Dati catastali". Si allegano verbali di accesso (cfr allegato 16).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 661, Part. 1173, Sub. 294, Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, piano 1, interno 2, z.c. 6, cat. A/2, classe 5, consistenza 3 vani, sup. catastale 62 mq, rendita € 418,33 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/2) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/2).



*Vista del fabbricato su Viale Francesco Caltagirone*



*Accesso su Viale Francesco Caltagirone 235-237*



*Accesso condominiale - Edificio 1 - Scala E*



*Androne condominiale*



*Soggiorno*



*Disimpegno*



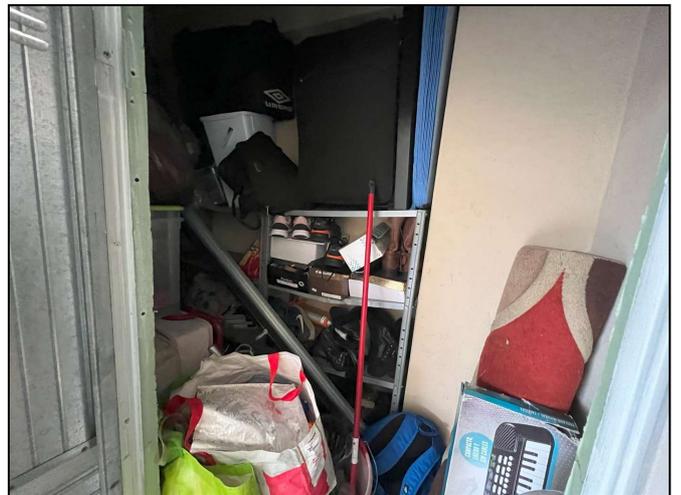
*Bagno*



*Camera*



*Balcone*



*Ripostiglio sul balcone*

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T**

---

Il secondo bene oggetto di pignoramento è un posto auto scoperto situato nell'area condominiale dell'edificio 1, ubicato al piano terra e contraddistinto con il numero d'interno 13, piena proprietà degli esecutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso all'area esclusiva condominiale, adibita come parcheggi, è garantita da un cancello automatico in ferro ubicato al civico 235 di Viale Francesco Caltagirone, la quale conduce ai numerosi posti auto coperti/scoperti e ai plurimi accesso alle scale (A-B-C-D-E-F).

L'immobile de-quo risulta composto di un unico ambiente di forma rettangolare, in buone condizioni d'uso; risulta caratterizzato da pavimentazione di quadrotti in pietra, delimitato a terra da segnaletica di colore bianco con la numerazione assegnata (n. 13); l'area antistante il cancello d'accesso che conduce al posto auto scoperto pignorato, invece, risulta caratterizzata da pavimentazione bituminosa tipo asfalto.

E' presente un impianto di illuminazione condominiale nelle aree comuni.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 661, Part. 1173, Sub. 66, Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, piano T, interno 13, z.c. 6, cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq, sup. catastale 15 mq, rendita € 32,54 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/2) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/2).



*Vista del passaggio condominiale verso il posto auto scoperto*



*Posto auto scoperto n. 13*

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:**

---

I beni oggetto della presente procedura peritale ricadono nel Municipio VI (ex VIII), nella località di "Ponte di Nona", conosciuta anche come Nuova Ponte di Nona è un'area urbana di Roma Capitale situata all'interno della zona Z. X Lunghezza.

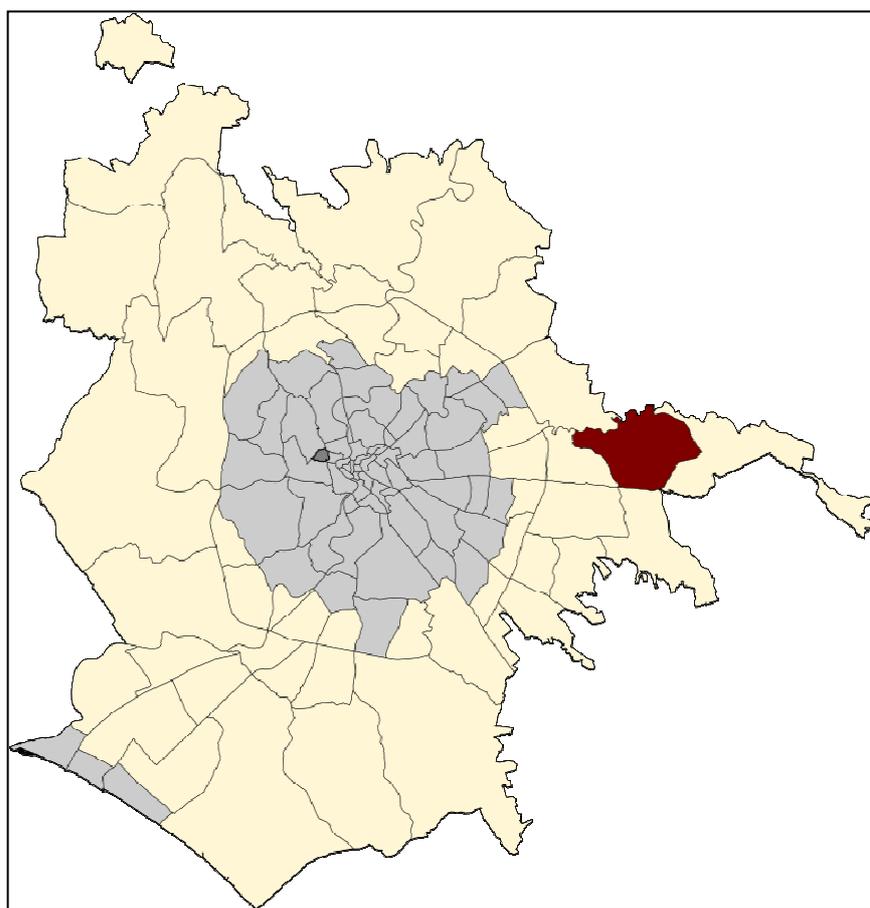
Sorge a ridosso dell'autostrada A24, immediatamente al di fuori del Grande Raccordo Anulare, sulla Via del Ponte di Nona, tra Via Prenestina e Via Collatina.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità commerciale e residenziale, iniziata ad edificare agli inizi degli anni 2000, 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 e terziaria, avente:

- discreto sistema viario compreso tra la Via Collatina, Via Ponte di Nona e l'autostrada A24;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- buoni servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, il discreto collegamento dei mezzi pubblici con la vicinanza della stazione ferroviaria FL2 "Ponte di Nona" posta sulla linea Roma-Pescara con capolinea a Roma-Tiburtina, la presenza nelle immediate vicinanze con uno tra i più grandi centri commerciali retail d'Europa denominato "Roma Est", la presenza nell'area di due asili nido comunali e quattro scuole dell'infanzia comunale, oltre a due istituti comprensivi comprendenti scuole medie ed elementari, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per ogni tipologia di ceto.



*Mappa di localizzazione della Zona Z. X - Lunghezza all'interno delle zone di Roma*

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T



*Vista 3D da Google Earth – Vista del fabbricato con accesso su Viale Francesco Caltagirone 235/237*

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T

---

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) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

I sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano titolari dell'intera proprietà per la quota di 1/2 cadauno, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Orlandi Fabio in Roma del 28/01/2010 rep. 2087 racc. 1715, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 04/02/2010 reg. gen. 11829 reg. part. 6337 (*cf. allegato 7.1*).

## CONFINI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1

---

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, parte dell'edificio 1, scala E, posto al piano primo e contraddistinto con il numero d'interno 2, risulta confinante con: appartamento int. E/1, appartamento int. E/3, appartamento int. F/3, distacco su passaggio condominiale, salvo altri.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T

---

Il posto auto scoperto oggetto della presente procedura esecutiva, parte dell'edificio 1, posto al piano terra e contraddistinto con il numero d'interno 13, risulta confinante con: posto auto scoperto n. 12, posto auto scoperto n. 14, area di manovra per due lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	47,00 mq	54,10 mq	1	54,10 mq	2,70 m	1
Balcone	26,00 mq	29,60 mq	0,25	7,40 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,50 mq</b>		

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/2008 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 661, Part. 1173, Sub. 294, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 356,36 Piano 1
Dal 11/12/2008 al 20/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 661, Part. 1173, Sub. 294, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 418,33 Piano 1
Dal 20/01/2010 al 28/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 661, Part. 1173, Sub. 294, Zc. 6

		Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 418,33 Piano 1
Dal <b>28/01/2010</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 661, Part. 1173, Sub. 294, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 418,33 Piano 1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>28/07/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 661, Part. 1173, Sub. 294, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 418,33 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>01/12/2008</b> al <b>09/12/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 661, Part. 1173, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Rendita € 27,89 Piano T
Dal <b>09/12/2008</b> al <b>20/01/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 661, Part. 1173, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 32,54 Piano T
Dal <b>20/01/2010</b> al <b>28/01/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 661, Part. 1173, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 32,54 Piano T
Dal <b>28/01/2010</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 661, Part. 1173, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 32,54 Piano T
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>28/07/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 661, Part. 1173, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq

		Rendita € 32,54 Piano T
--	--	----------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	661	1173	294	6	A/2	5	3 vani	62 mq	418,33 €	1	

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

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, ad eccezione di un ripostiglio realizzato con pannelli di cartongesso sul balcone da ripristinare, come meglio evidenziato più avanti nel quesito della "Regolarità edilizia".

Si allegano gli elaborati grafici dello stato dei luoghi con la planimetria catastale attualmente in atti.

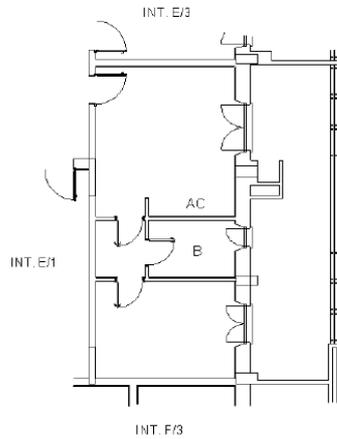
**Planimetria catastale in atti:**

Data: 28/07/2023 - n. T116714 - Richiedente:

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</b>	Dichiarazione protocollo n. RM1572541del 01/12/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Viale Francesco Caltagirone	civ. SNC
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Falconi Antonio
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 661	Prov. Roma
	Particella: 1173	N. 7611
	Subalterno: 294	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**COMPARTO Z/30  
EDIFICIO 1  
ABITAZIONE  
SCALA E  
PIANO 1  
INT. 2  
H. 2,70**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 661 - Particella 1173 - Subalterno 294 >  
VIA CALTAGIRONE n. 237 Edificio 1 Scala E Interno 2 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2023 - n. T116714 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

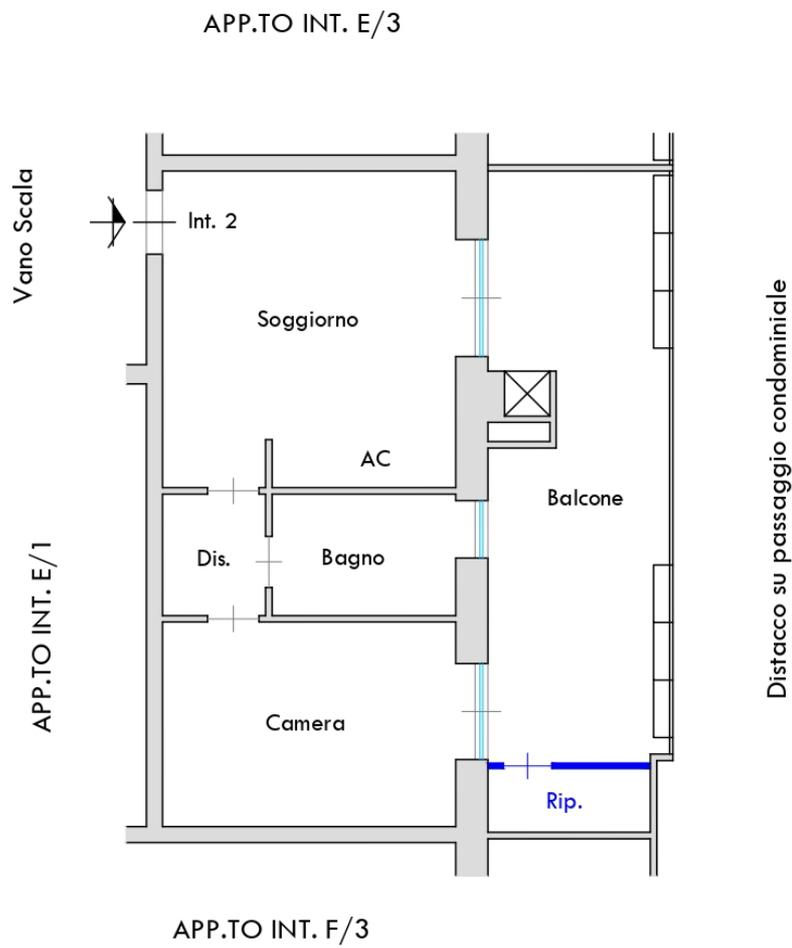


# PLANIMETRIA DIFFORMITÀ RILEVATE

LOTTO UNICO / Bene 1

 Demolizioni

 Ricostruzioni



# PLANIMETRIA STATO ATTUALE

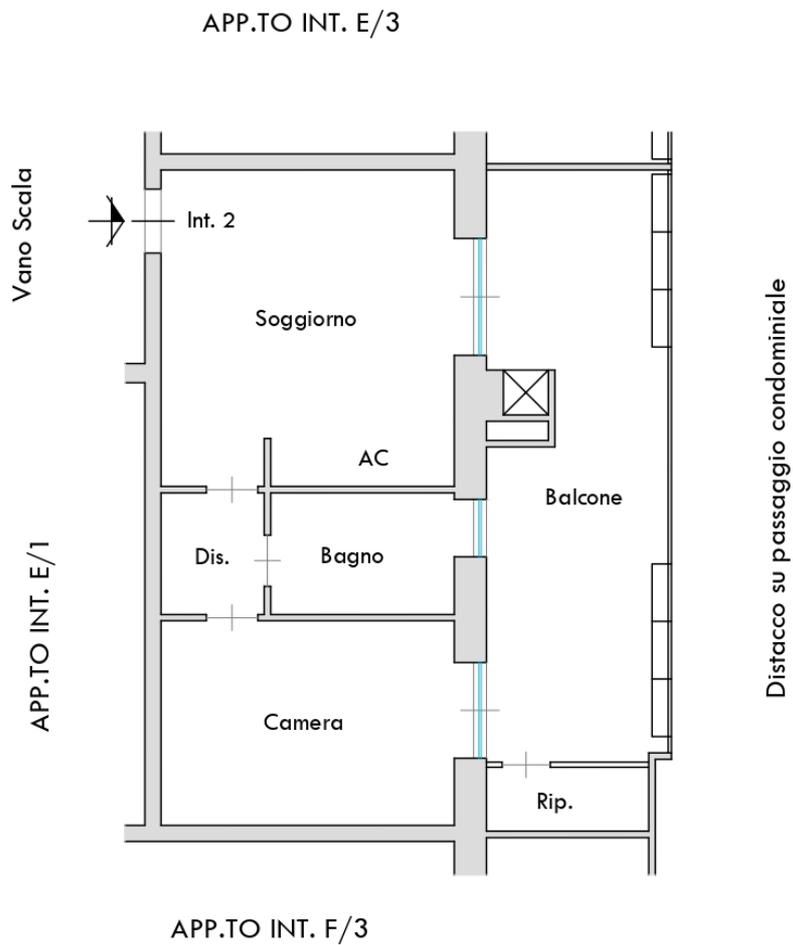
LOTTO UNICO / Bene 1

## APPARTAMENTO

Viale Francesco Caltagirone n. 237

Edificio 1 - Scala E - Piano 1 - Interno 2 / h: 2,70 mt

ROMA (RM) - 00132



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	661	1173	66	6	C/6	8	15 mq	15 mq	32,54 €	T	

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

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.

Si allegano gli elaborati grafici dello stato dei luoghi con la planimetria catastale attualmente in atti.

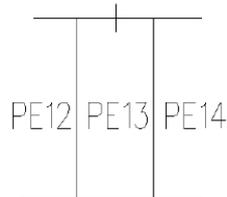
**Planimetria catastale in atti:**

Data: 28/07/2023 - n. T116715 - Richiedente:

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</b>	Dichiarazione protocollo n. RM157254Ide1 01/12/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Viale Francesco Caltagirone	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Falconi Antonio	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 661	Prov. Roma	
Particella: 1173	N. 7611	
Subalterno: 66		

Scheda n. 1      Scala 1:200

COMPARTO Z/30  
EDIFICIO 1  
POSTO AUTO SCOPERTO  
PIANO T



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2023 - Comune di ROMA(H50) - < Foglio 661 - Particella 1173 - Subalterno 66 >  
VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE n. 235 Edificio 1 Interno 13 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2023 - n. T116715 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



# PLANIMETRIA STATO ATTUALE

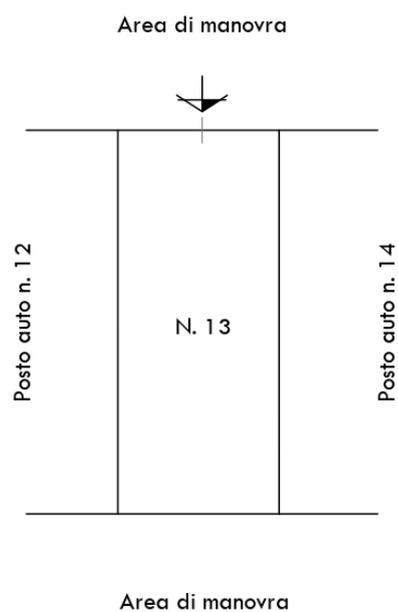
LOTTO UNICO / Bene 2

## POSTO AUTO SCOPERTO

Viale Francesco Caltagirone n. 235

Edificio 1 - Piano T - Interno 13

ROMA (RM) - 00132



## PATTI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T

---

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti atti d'obbligo edilizi rinvenuti all'interno del fascicolo progettuale, subordinati al rilascio dei titoli autorizzativi per la realizzazione del fabbricato (vedi quesito "Regolarità edilizia"):

**a) Atto d'obbligo** a rogito Notaio Maurizio Misurale di Roma del 22 giugno 2007 rep. 178674 racc. 60449, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 1 il 28/06/2007 al n. 119297 reg. gen. e n. 44632 reg. part., mediante il quale la società costruttrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai fini del rilascio del permesso di costruire, si è obbligata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo:

- a vincolare l'area occorrente di mq 8.981 al servizio della progettata costruzione;
- a destinare e mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 6.893,95 a parcheggio privato a servizio delle abitazioni e ma 439,82 a parcheggio privato a servizio dei negozi, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione nonché a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a porre a dimora n. 84 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50;
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente a giorno e libera a piloty la superficie del piano terra, salvo adibirli a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensore e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggior cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al predetto progetto;
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato ed al piano copertura in lastrico solare e servizi dell'edificio;

Le obbligazioni anzidette, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma (*cf. allegato 13.1*).

A causa di un mero errore materiale, nell'atto sopra esposto si ometteva l'obbligo da parte della società di "mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali negozi al piano terra degli edifici n. 1 e 2", pertanto si è resa necessaria la stipula di una rettifica, più precisamente:

**b) Atto integrativo di atto d'obbligo (rettifica)** a rogito Notaio Maurizio Misurale di Roma del 25 luglio 2007 rep. 179198 racc. 60799, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 1 il 27/07/2007 al n. 1381767 reg. gen. e n. 53999 reg. part., mediante il quale la società costruttrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma e ai fini del rilascio del permesso di costruire, confermando le obbligazioni assunte con l'atto d'obbligo del 22 giugno 2007 rep.n. 178674, si impegna:

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali negozi al piano terra degli edifici n. 1 e 2, così come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "B" all'atto a rogito del 22 giugno 2007 rep. n. 178674, sopra citato, conforme a quella del progetto approvato e costituente parte integrante dell'atto.

L'obbligazione anzidetta, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma (*cf. allegato 13.2*).

Inoltre si segnala la presenza delle seguenti Convenzioni urbanistiche cui gli immobili *de-quo* sono parte, ad oggi adempiute con termine decennale scaduto:

**c) Convenzione Urbanistica** a rogito Notaio Francesca Costa del 18/12/1995 rep. 725, registrato a Roma il 05/01/1996 al n. 915/B, il quale regolamentava l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree di proprietà delle società facenti parte del "Consorzio Ponte di Nona", zona convenzionata E1 - Ponte di Nona, avente durata di anni 10 dalla stipula. Risulta parzialmente modificata con Convenzione a rogito Maurizio Misurale del 29/07/2010 rep. 187588/65491, nel corso delle opere di urbanizzazione per problematiche tecniche connesse alla realizzazione dell'allaccio viario all'Autostrada A24, prorogata di efficacia per ulteriori 48 mesi dalla stipula (*cf. allegati 13.3 e 13.4*);

## **STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1**

---

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo discreto.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T**

---

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo buono.

## **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T**

---

Nel deposito di documento a rogito Notaio Maurizio Misurale del 10/03/2009 rep. 184357 racc. 63684, viene depositato il documento contenente il "regolamento di condominio degli edifici 1 e 2 siti in Roma - comprensorio Ponte di Nona - Comparto Z/30"; il suddetto documento viene allegato al presente atto sotto la lettera "A" che in merito agli spazi e parti comuni, stabilisce come segue:

[...]

### **TITOLO II - PROPRIETA' COMUNI**

**Articolo 6)** - Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile di tutti indistintamente i Condomini dell'edificio:

A) l'area sulla quale sorge l'edificio, fermo restando gli obblighi e le destinazioni per essa previsti dai progetti approvati e dai permessi a costruire rilasciati dal Comune di Roma alla Società proprietaria e

con le riserve a favore della stessa Società previste ai successivi artt. 7) e 42);

B) le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio ed in particolare:

- la struttura in cemento armato, comprese le strutture degli sporti e le opere di fondazione necessarie alla statica dell'edificio, nonché i muri di contenimento del terreno posti al piano interrato;
- l'impianto elettrico della cabina elettrica sino alle singole unità immobiliari;
- l'impianto del gas sino ai contatori individuali;
- i muri perimetrali costituenti i prospetti e le coperture tutte, con le riserve a favore della Società proprietaria previste al successivo art. 7);
- l'impianto di adduzione dell'acqua potabile sino alle diramazioni delle singole unità immobiliari;
- l'impianto di fognatura con gli obblighi previsti al successivo art. 8) a carico del Condominio;
- l'impianto di illuminazione esterno;

Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile di tutti i proprietari degli appartamenti di ciascun corpo scala:

1) le scale;

2) l'androne;

3) l'impianto ascensore;

4) i discendenti sino alle diramazioni per le singole proprietà individuali;

5) le condutture e gli impianti limitatamente al tratto che interessa ciascun corpo scale;

6) i vani tecnici ove sono installati i contatori delle utenze elettriche;

7) i locali lavatoio stenditoio siti al piano copertura con le riserve a favore della Società proprietaria di cui al successivo art. 7);

E' di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile di tutti i proprietari dei posti auto dell'autorimessa siti al piano interrato dell'edificio 1, la rampa di accesso ed il corsello di manovra dell'autorimessa stessa.

**Articolo 7)** La società proprietaria e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo riserva espressamente a se stessa la proprietà degli spazi destinati a parcheggio siti al piano interrato dell'edificio 1, delle cantine, nonché la proprietà degli spazi destinati a parcheggio siti al piano terra, il tutto come risulta in color rosso nelle planimetrie allegatae sub. A e B al presente regolamento.

Per quanto sopra la Società venditrice e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo ha facoltà di disporre di tali spazi come riterrà più opportuno senza per ciò nulla dover corrispondere al Condominio, ai Condomini e/o chicchessia.

Rimane riservata alla Società venditrice e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo e/o terzi da essa autorizzati l'utilizzazione dei muri perimetrali e della copertura dei torrini per apporre cartelli ed insegne pubblicitarie di ogni tipo, anche luminose ed antenne, come risulta contornato in rosso nella planimetria allegata sub. C al presente regolamento.

**Articolo 8)** E' fatto espresso obbligo al Condominio di curare che l'impianto di fognatura sia in perfetta efficienza e continuamente funzionante, anche in relazione agli impegni presi dalla Società venditrice nei confronti del Comune di Roma, impegni che con il presente atto e con gli atti di compravendita delle porzioni immobiliari sono trasferiti al Condominio ed ai singolo Condomini.

[...]

Il tutto come meglio descritto nel Regolamento di Condominio, a cui si fa riferimento (cfr allegato 9.1).

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1**

---

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato ultimato nel 2009, si presenta in discreto stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 2,70 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a.;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: mattoni di cortina faccia-vista;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato e rivestimenti in grès porcellanato;

Pavimentazione interna: laminato effetto legno e grès porcellanato;

Infissi esterni ed interni: in legno con doppio vetro; tapparelle in pvc; porte in legno tamburate;

Impianto elettrico, idrico e gas: adeguati alle normative vigenti, privi di certificazione;

Impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano e radiatori in alluminio; acs con pannelli solari ad accumulo sul tetto.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T**

---

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato ultimato nel 2009, si presenta in discreto stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: "superficie scoperta";

Str. verticali: nessuna;

Solai: nessuno;

Pareti esterne: nessuna;

Pareti interne: nessuna;

Pavimentazione interna: quadrotti in pietra;

Infissi esterni ed interni: non presenti;

Impianto elettrico: illuminazione condominiale;

Impianto idrico, gas: non presenti

Impianto termico: non presente.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T**

---

L'immobile in oggetto risulta occupato dai debitori eseguiti sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai loro figli minori, come dichiarato nel verbale di sopralluogo eseguito unitamente al Custode Giudiziario in data 12/12/2023, che si allega (cfr allegato 16).

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/2001 al 10/12/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di fusione di società per incorporazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maurizio Misurale	24/12/2001	150564	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	26/07/2002	86823	57492
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/12/2002 al 27/12/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di fusione di società per incorporazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maurizio Misurale	10/12/2002	154761	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/12/2002	136526	89839
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/12/2006 al 19/12/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita (cfr allegato 7.2.1)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Maurizio Misurale	27/12/2006	176133	58590
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	09/01/2007	3027	1478
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/12/2007 al 28/01/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita (cfr allegato 7.2.2)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maurizio Misurale	19/12/2007	181013	61913
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	07/01/2008	882	481
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/01/2010 al 21/12/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita (cfr allegato 7.1)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Fabio Orlandi	28/01/2010	2087	1715
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	04/02/2010	11829	6337
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 08/02/2010  
Reg. gen. 13196 - Reg. part. 2887  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Fabio Orlandi  
Data: 28/01/2010  
N° repertorio: 2091  
N° raccolta: 1719

### *Trascrizioni*

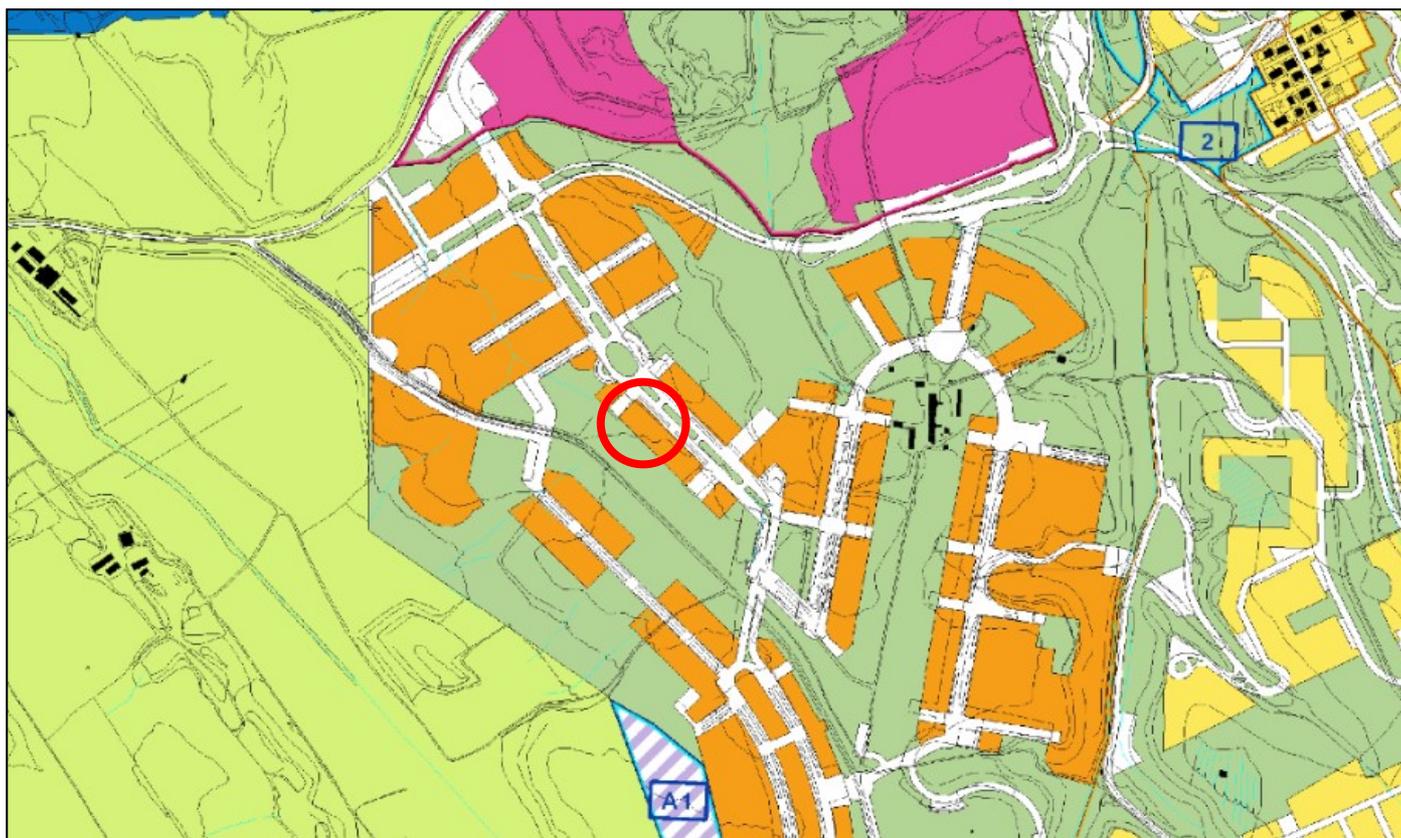
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma 1 il 28/06/2007  
Reg. gen. 119297 - Reg. part. 44632  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 22/06/2007 in Notar Maurizio Misurale di Roma rep. 178674/60449.
- **Rettifica atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma 1 il 27/07/2007  
Reg. gen. 138176 - Reg. part. 53999  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Rettifica atto unilaterale d'obbligo edilizio del 25/07/2007 in Notar Maurizio Misurale di Roma rep. 179198/60799.
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 21/12/2022  
Reg. gen. 165693 - Reg. part. 117732  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Verbale di pignoramento immobili del 18/11/2022, Tribunale di Roma, rep. n. 38760.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:  
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - **Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.**



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.000

In particolare, l'Art. 48 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

### **Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)**

**1.** Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

**2.** Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue

capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

**3.** Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;

b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

**4.** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

### **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 agrario: Paesaggio agrario di rilevante valore.*



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

***BENI PAESAGGISTICI:***

- *Nulla.*



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T**

---

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso edilizio **giusto progetto presentato dalla soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 05/03/2001 prot. n. 15146**, relativo alla realizzazione di 2 edifici residenziali denominati "edificio 1 e 2" con negozi al piano terra - comparto Z/30, comprensorio convenzionato E/1.

Vista tutta la documentazione presentata quali nulla osta necessari, Determinazione Dirigenziale per svincolo cubature, atti d'obbligo (vedi quesito "Patti"), cambio d'intestazione da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prot. 48180 del 30/07/2007 giusto atto di vendita Notaio Misurale del 27/12/2006 rep. 176133 e quant'altro necessario, a seguito di approvazione viene rilasciato dal Comune di Roma - Dipartimento IX il **Permesso di Costruire n. 706 (prot. 48660) in data 02/08/2007 (cfr allegato 11.3)**.

A seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio Misurale del 19/12/2007 rep. 181013/61913 trascritto a Roma 1 il 07/01/2008 nn. 882/481 dalla soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quest'ultima presenta la seguente ed ulteriore documentazione:

- richiesta di voltura del PdC 706/2007 senza la presentazione di nuovi tipi eseguita in data 13/03/2008 prot. 17709, al seguito del quale viene rilasciato il **Permesso di Costruire per voltura n. 504 (prot. 45070) in data 03/07/2009 (cfr allegato 11.4)**;

- variante del PdC 706/2007 per il completamento del Comparto Z/30 dei due edifici misti ad uso residenziale e negozi, riguardante la sola parte dei negozi posti al piano terra dell'edificio 1 per mc 1514,24 al seguito del quale viene rilasciato il **Permesso di Costruire per completamento n. 622 (prot. 53295) in data 05/08/2009 (cfr allegato 11.5)**;

- D.I.A. prot. 16072 del 24/02/2009 presentata presso il Municipio VI di appartenenza per variante in corso d'opera al PdC originario 706/2007.

Infine è stata presentata dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella qualità di amministratore pro-tempore **la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per Agibilità totale ai sensi dell'art. 5 Legge 124/2015 per entrambi gli edifici n. 1 e 2, presso il Dipartimento IX P.A.U. in data 24/12/2018 prot. 212633**.

Si precisa che a seguito della domanda di agibilità parziale presentata, l'amministratore riferisce di non aver avuto alcuna segnalazione nei termini di legge dall'amministrazione preposta, pertanto la procedura risulta completata per "silenzio-assenso".

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistico-edilizi del fabbricato:

- Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U.:

A seguito di numerose ricerche presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, è stato rinvenuto il fascicolo progettuale (PdC n. 706/2007 progetto 15146/2001) con le relative varianti, sopra esposte, che si allegano integralmente (*cf. allegato 11*).

*- Municipio VI (ex VIII) - Ufficio direzione tecnica:*

A seguito di domanda di accesso agli atti ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. presso il Municipio VI (ex VIII) di competenza, protocollato in data 06/11/2023 n. CH/2022/200175, per la ricerca della D.I.A. prot. 16072 del 24/02/2009 e di ulteriore ed eventuale documentazione urbanistica presentata; la Direzione Tecnica in data 21/11/2023 prot. 210173 rispondeva negativamente, in quanto il fascicolo della D.I.A. richiesta non è stato reperito presso l'archivio (solamente il protocollo informatizzato) e nulla risulta circa la presenza di ulteriore documentazione urbanistica presentata (*cf. allegato 10*).

*- Ufficio Condono Edilizio di Roma:*

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, si precisa che non risultano essere state presentate domande di condono riferite all'unità immobiliare in oggetto.

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

Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poichè non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori.

## **REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI – BENE N. 1:**

Come precedentemente descritto nel quesito dei "Dati catastali", lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, ad eccezione di un ripostiglio realizzato con pannelli di cartongesso sul balcone. Considerato che tale lavorazione è stata eseguita senza regolari titoli urbanistico-edilizi in quanto comporta l'aumento della superficie utile, pertanto risulta insanabile e da ripristinare.

Alla luce di quanto detto, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il ripristino del ripostiglio a balcone, attraverso la rimozione della parete di cartongesso realizzata e la rimozione del vano porta, i cui costi comprensivi del conferimento presso discarica autorizzata possono quantificarsi a corpo in € 1.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## **REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI – BENE N. 2:**

Come precedentemente descritto nel quesito dei "Dati catastali", lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.

Si precisa che dal confronto della planimetria catastale in atti con il progetto presentato e l'atto d'obbligo in essere, l'area cui sorge il posto auto *de-quo* risulta graficizzata come giardino; inoltre anche la rampa di accesso al piano interrato, poco distante, risulta realizzata diversamente da quanto graficizzato nei tipi di progetto. Si precisa che, come precedentemente descritto, il Municipio VI non ha reperito presso il suo archivio la DIA per variante, pertanto non è stato possibile visionare i grafici con le relative variazioni apportate.

Infine, non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica A.P.E. in quanto il locale *de-quo* essendo un posto auto scoperto accatastato con la categoria C/6, non è necessario.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Permesso di Costruire n. 706 (prot. 48660) del 02/08/2007:**

ISTRUTTORE AMM. VO  
Anzela  
31.8.07

INGEGNERE DIRIGENTE  
SANTILLI



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

Permesso n. 706 prot. 48660 del 1/8/07 Istanza n. 15146/01  
**IL DIRETTORE**

relativa alla realizzazione di 2 edifici residenziali denominati 1 e 2 con negozi al piano terra, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori degli edifici denominati 1 e 2, e per la realizzazione dei negozi unicamente per l'edificio n. 2 sull'area sita in Roma Località Ponte di Nona, Municipio VIII;  
Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;  
Viste le norme ed i regolamenti vigenti in materia;  
Visto D.libera 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 3/05/07 prot. 2273 del 12/01/07 e nuovi tipi prot. 10718 del 22/02/07;  
Visto il Nulla Osta del M.B.C.A. prot. 23765 del 23/07/02;  
Visto D.D. del Dipartimento IX U.O.VI n. 1631 del 27/11/06 per svincolo volumetria e nota 14° aggiornamento del Consorzio Ponte di Nona per assegnazione delle cubature;  
Visto Atto d'obbligo Notaio Misurale rep. 178674 del 22/06/07 trascritto il 28/06/07 al n. 44632/119297 per vincolo del lotto, per parcheggio privato a servizio delle abitazioni , parcheggio privato a servizio dei negozi, giardino, giardino pensile, 84 alberi, per la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano copertura in lastrico solare al servizio degli edifici, a mantenere a giorno e libera la superficie a piloty del piano terra;  
Visto Atto d'obbligo Notaio Misurale rep. 179198 del 25/07/07 trascritto il 27/07/07 al n. 53999/138176 per la destinazione d'uso dei negozi al piano terra degli edifici 1 e 2 ;  
Visto il Nulla Osta dell'Ufficio Lottizzazioni Convenzionate U.O. VI prot. 43901/07 per differenza dovuta di oneri di urbanizzazione previsti dall'art. 4 della Convenzione Ponte di Nona, coperti da Polizza di Fideiussione della Banca di Roma n. 0114631 10 del 4/07/07 per €. 122.624,53  
Visto l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 337.396,03 garantito da polizza fideiussione della Banca di Roma n. 0114629 del 4/07/07 + eventuali penalità e appendice polizza Banca di Roma n. 0114633 12 del 10/7/07 per interessi;  
Visto i nuovi tipi che ottemperano le condizioni dell'ufficio prot. 21382/07 tav. n 1-2-3-4-5-6-, prot. 29005/07 tav. n. 7;  
Vista richiesta di cambio d'intestazione d'\*\*\* protocollo 48180 del 30/07/07 atto c/vendita Notaio Misurale rep. 176133 del 27/12/06 reg.to il 5/01/07;  
Visto dichiarazione ai sensi del D.lgs.251/04 prot 48180/07;  
Vista Valutazione Previsionale Clima Acustico Dipartimento X prot. 11884 del 21/05/07;  
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 forma parte integrante e inscindibile.

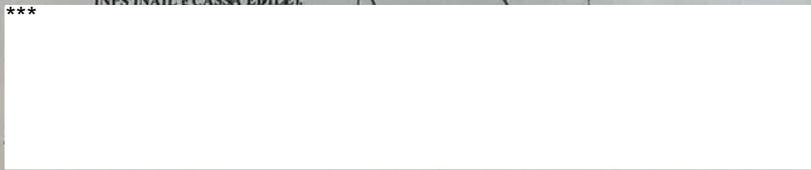
Alla [redacted]	Sede in Roma
[redacted]	

**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 3/05/07 prot. 2273 del 12/01/07 e nuovi tipi prot. 10718 del 22/02/07 e a condizione 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.

\*\*\*



IL DIRETTORE  
Luigi Mugello  
COMUNE DI ROMA  
DIPARTIMENTO IX - U.O. II

**Permesso di Costruire per voltura n. 504 (prot. 45070) del 03/07/2009:**

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

DIPARTIMENTO IX  
Politica  
degli st  
0:0:2:Uff

  
MARCHA DA BOLLO  
€14,62  
01/07/2009 09:44:52  
01082519110290

0 1 08 251911 029 0

Permesso n. <u>504</u>	prot. <u>45070</u>	del <u>03/07/09</u>	Istanza n. <u>17709/2008</u>
------------------------	--------------------	---------------------	------------------------------

**IL DIRETTORE**

Vista la richiesta pervenuta in data 13.03.2008, prot. n. 17709 di **Permesso di Costruire** di voltura del Permesso n. 706 del 01.08.2007 relativo alla realizzazione di due edifici misti sull'area sita in Roma – località Ponte di Nona, Municipio VIII, presentata dalla Società

- Visto il Permesso di costruire n. 706 del 01.08.2007;
- Visto l'atto di compravendita Notaio Maurizio Misurale, rep. n. 181013/61913 del 19.12.2008, trascritto in data 07.01.2008 al n. 882/481;
- Visto la voltura della polizza n. 4608313557 del 10.03.2009 della Unicredit Corporate Banking, prot. Dip.to IX n. 17185 del 12.03.2009;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il  
PERMESSO DI COSTRUIRE**

per la voltura del permesso sopra indicato

Alla Società <input type="text"/>	e per essa al Legale Rappresentante, C.F. <input type="text"/>
con sede in Roma, <input type="text"/>	<input type="text"/>

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
3. **La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi del precedente Permesso n.706 del 01.08.2007**

Prescrizioni: alle condizioni del precedente Permesso di costruire n. 706 del 01.08.2007

\*\*\*  delegati grafici di progetto in quanto già allegati al precedente

  
**IL DIRETTORE**  
(Int. Antonio Catalfo)

- 3 LUG. 2009

**Permesso di Costruire per completamento n. 622 (prot. 53295) del 05/08/2009:**

Toru  
Uff  
TF

15/6/01



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

Permesso n. 622 prot. 53295 del 5/8/09 Istanza n. 17207/2009  
**IL DIRETTORE**

Vista la richiesta pervenuta in data 12.03.2009, prot. n. 17207 di **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di completamento - realizzazione dei negozi - dell'edificio denominato 1 con destinazione residenziale e commerciale, sull'immobile sito in Roma, Comparto Z 30, Comprensorio " Ponte di Nona " - Via Sambuca Pistoiese n. 57, Municipio VIII, presentata dalla Società [redacted]

- Visto il Permesso di costruire n. 706 - prot. n. 48660 dell' 01.08.2007 per la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale e commerciale;
- Visto il Permesso di costruire per voltura n. 504 - protocollo n. 45070 del 03.07.2009;
- Visto la Determinazione Dirigenziale del Dip.to IX - U.O. VI n. 111 - prot. n. 8191 del 09.02.2009, per svincolo delle volumetrie;
- Visto il 17° aggiornamento del Consorzio Ponte di Nona per lo svincolo di cubatura nel Comprensorio Convenzionato E 1 - Ponte di Nona, con avallo del presidente del Consorzio, prot. Dip. IX n. 13860 del 02.03.2009;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°. 22794 del 30.07.2009 relativa all'incidenza del contributo commisurato al solo costo di costruzione determinato in € 572,35;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- 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 forma parte integrante e inscindibile.

Alla Società [redacted]	C.F. [redacted]
Con sede in Roma,	[redacted]

**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 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 Municipio competente, 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 agli uffici tecnici del Municipio competente.
14. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione ..... 6.06.2009 ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

**Prescrizioni:** alle condizioni del precedente Permesso di costruire n. 706 dell'01.08.2007 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 non sono allegati grafici di progetto in quanto parte integrante del precedente Permesso di costruire n. 706 dell'01.08.2007.

Firma dell'interessato

\*\*\*

**IL DIRETTORE**  
Ing. Antonello Fatello  
**IL DIRETTORE**  
Dott. Ing. Marcello ANDREAI

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T

---

A seguito di contatti intercorsi con l'Amministratore pro tempore del condominio di Viale Francesco Caltagirone 209-283, è emerso che alla data del 13 dicembre 2023 sono presenti oneri condominiali insoluti a carico dell'unità immobiliare pignorata per un totale di € 8.147,67 come da estratto conto inviato al sottoscritto (*cf. allegato 9.2*).

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali presumibilmente continueranno ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del C.C., colui che subentra nei diritti di un condominio è obbligato "solidamente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento degli oneri insoluti riferiti alle ultime due annualità.

Si precisa che dalla ripartizione preventivo ricevuta dall'Amministratore, la gestione ordinaria Es. 2024 (dal 01/01/24 al 31/12/24) a carico dell'unità immobiliare staggita (E/1), ammonta ad € 815,87 (annui) suddivisi in n. 4 rate/trimestrali pari a € 204,00 cadauna.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 661, Part. 1173, Sub. 294, Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, piano 1, interno 2, z.c. 6, cat. A/2, classe 5, consistenza 3 vani, sup. catastale 62 mq, rendita € 418,33 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/2) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/2).

### **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) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);**

**2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);**

**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 Collatina - Ponte di Nona / Via Luigi Gastinelli:

Abitazioni - valore medio: **2.114,00 €/mq**

*(Quotazioni immobiliari Roma - PONTE DI NONA / VIA LUIGI GASTINELLI - anno 2023).*

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI):

Abitazioni civili: **2.200,00 €/mq**

*(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2021).*

- **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: € 136.000,00 / 64,00 mq = 2.125,00 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 2: € 139.000,00 / 65,00 mq = 2.138,46 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 3: € 179.000,00 / 65,00 mq = 2.753,84 €/mq;

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

$(2.125,00 \text{ €/mq} + 2.138,46 \text{ €/mq} + 2.753,84 \text{ €/mq}) / 3 = 7.017,30 \text{ €/mq} / 3 = 2.339,10 \text{ €/mq}$   
arrotondato a **2.300,00 €/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

$(2.114,00 \text{ €/mq} + 2.200,00 \text{ €/mq} + 2.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 6.614,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.204,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a **2.200,00 €/mq**

*Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima*

$61,50 \text{ mq} \times 2.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 135.300,00$

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 661, Part. 1173, Sub. 66, Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, piano T, interno 13, z.c. 6, cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq, sup. catastale 15 mq, rendita € 32,54 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/2) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/2).

### **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) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);**

**2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);**

**3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso posto auto 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 Collatina - Ponte di Nona / Via Luigi Gastinelli:

Posti auto scoperti - valore max: **579,00 €/mq**

*(Quotazioni immobiliari Roma - PONTE DI NONA / VIA LUIGI GASTINELLI - anno 2023).*

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z10 Lunghezza - Ponte di

Nona (Municipio VI - ex Municipio VIII):

Box e posti auto: **800,00 €/mq**

(Borsa Immobiliare di Roma - Il numero 2022 - Z10 Lunghezza/Ponte di Nona).

- **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:

- Posto auto paragonabile n. 1: € 6.000,00 / 15,00 mq = 400,00 €/mq;

- Posto auto paragonabile n. 2: € 1.500,00 / 12,00 mq = 125,00 €/mq;

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

(400,00 €/mq + 125,00 €/mq) / 2 = 525,00 €/mq / 2 = 262,50 €/mq arrotondato a **300,00 €/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

(579,00 €/mq + 800,00 €/mq + 300,00 €/mq) / 3 = 1.679,00 €/mq / 3 = 559,66 €/mq arrotondato a **600,00 €/mq**

*Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima*

*15,00 mq x 600,00 €/mq = € 9.000,00*

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1	61,50 mq	2.200,00 €/mq	€ 135.300,00	100,00%	€ 135.300,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T	15,00 mq	600,00 €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 144.300,00

## DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino del ripostiglio (Bene 1)	1000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

***Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sul totale:***

***- i costi per il ripristino dello stato quo-ante del ripostiglio (bene 1), pari a € 1.000,00;***

***Pertanto, avremo:***

***€ 144.300,00 - € 1.000,00 = € 143.300,00***

**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 %.**

**€ 143.300,00 - 10 % = € 128.970,00 arrotondato a € 130.000,00.**

***Valore finale di stima – LOTTO UNICO: € 130.000,00***

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 20/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Marco Marcelli

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ 01\_Rilievo fotografico
- ✓ 02\_Visure storiche catastali
- ✓ 03\_Planimetrie catastali in atti
- ✓ 04\_Estratto di mappa
- ✓ 05\_Elaborato planimetrico in atti
- ✓ 06\_Planimetrie attuali e difformità
- ✓ 07\_ Atti di provenienza
- ✓ 08\_ Ispezioni ipotecarie
- ✓ 09\_Documenti condominiali
- ✓ 10\_Accesso agli atti - Municipio VI
- ✓ 11\_Fascicolo progetto prot. 15146 del 2001
- ✓ 12\_Documenti agibilità
- ✓ 13\_Patti
- ✓ 14\_Quotazioni immobiliari
- ✓ 15\_Scheda riassuntiva
- ✓ 16\_Verbale di accesso
- ✓ 17\_Perizia versione privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella località "Ponte di Nona" - quartiere Q. X Lunghezza, Municipio VI (ex Municipio VIII) - Comparto Z/30, più precisamente in Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, piano 1, interno 2, piena proprietà degli esecutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'unità immobiliare in questione è parte di un complesso edilizio composto da 2 edifici residenziali denominati "edificio 1 e 2" con negozi al piano terra posti direttamente su sede stradale, aventi accessi pedonali posti su Viale Francesco Caltagirone n. 237 (edificio 1) e n. 209 (edificio 2), collegati tra loro tramite area scoperta condominiale di uso esclusivo, adibita a parcheggi scoperti. L'immobile de-quo ricade nell'edificio 1 - scala E, il quale è composto complessivamente di n. 6 scale con relativi ascensori (A-B-C-D-E-F) e copertura piana, aventi accessi plurimi dalla corte interna condominiale; si sviluppa in sei piani fuori terra, caratterizzato da un piano pilotis/negozi, cinque piani destinati a civile abitazione, un piano coperture con terrazzi privati, locali tecnici/ascensori e un piano seminterrato adibito ad autorimessa con posti auto coperti e cantine. Esternamente è in discrete condizioni di manutenzione e uso, con finitura in mattoni di cortina a faccia-vista, parapetti dei balconi in muratura e materiale metallico, rifiniti con intonaco civile e frontalini/sotto-balconi in discrete condizioni. L'androne di accesso alla scala E, si presenta anch'esso in discrete condizioni, caratterizzato da pavimenti e rivestimenti in marmo tipo travertino e legno, con ascensore a livello. L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano primo, scala E, contraddistinto con l'interno 2, è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo. Internamente risulta essere in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione in laminato effetto legno in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno, il quale presenta pavimenti e rivestimenti in grès porcellanato, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno doppio vetro con tapparelle avvolgibili in pvc, le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. Sul terrazzo è presente un ripostiglio realizzato con pannelli di cartongesso e una porta di alluminio prefabbricata posta in opera, difforme dalla planimetria catastale attuale, più avanti dettagliatamente descritto. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio posti in tutti gli ambienti, garantito da caldaia murale a metano posta in un vano apposito sul terrazzo; si precisa che sulla copertura dei torrini all'ultimo piano, sono presenti pannelli solari per l'accumulo dell'acqua calda sanitaria a servizio di ogni appartamento. Complessivamente gli impianti risultano adeguati rispetto le normative vigenti, ma non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 661, Part. 1173, Sub. 294, Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, piano 1, interno 2, z.c. 6, cat. A/2, classe 5, consistenza 3 vani, sup. catastale 62 mq, rendita € 418,33 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/2) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/2).

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

**Destinazione urbanistica:** Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - **Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.**

**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 agrario: Paesaggio agrario di rilevante valore.

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

**BENI PAESAGGISTICI:**

- Nulla.

- **Bene N° 2** - Il secondo bene oggetto di pignoramento è un posto auto scoperto situato nell'area condominiale dell'edificio 1, ubicato al piano terra e contraddistinto con il numero d'interno 13, piena proprietà degli esecutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso all'area esclusiva condominiale, adibita come parcheggi, è garantita da un cancello automatico in ferro ubicato al civico 235 di Viale Francesco Caltagirone, la quale conduce ai numerosi posti auto coperti/scoperti e ai plurimi accesso alle scale (A-B-C-D-E-F). L'immobile de-quo risulta composto di un unico ambiente di forma rettangolare, in buone condizioni d'uso; risulta caratterizzato da pavimentazione di quadrotti in pietra, delimitato a terra da segnaletica di colore bianco con la numerazione assegnata (n. 13); l'area antistante il cancello d'accesso che conduce al posto auto scoperto pignorato, invece, risulta caratterizzata da pavimentazione bituminosa tipo asfalto. E' presente un impianto di illuminazione condominiale nelle aree comuni. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 661, Part. 1173, Sub. 66, Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, piano T, interno 13, z.c. 6, cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq, sup. catastale 15 mq, rendita € 32,54 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/2) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/2).

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

**Destinazione urbanistica:** Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - **Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.**

**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 agrario: Paesaggio agrario di rilevante valore.

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

**BENI PAESAGGISTICI:**

- Nulla.

**Prezzo base d'asta: € 130.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1307/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 661, Part. 1173, Sub. 294, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	61,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo discreto.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella località "Ponte di Nona" - quartiere Q. X Lunghezza, Municipio VI (ex Municipio VIII) - Comparto Z/30, più precisamente in Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, piano 1, interno 2, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un complesso edilizio composto da 2 edifici residenziali denominati "edificio 1 e 2" con negozi al piano terra posti direttamente su sede stradale, aventi accessi pedonali posti su Viale Francesco Caltagirone n. 237 (edificio 1) e n. 209 (edificio 2), collegati tra loro tramite area scoperta condominiale di uso esclusivo, adibita a parcheggi scoperti. L'immobile de-quo ricade nell'edificio 1 - scala E, il quale è composto complessivamente di n. 6 scale con relativi ascensori (A-B-C-D-E-F) e copertura piana, aventi accessi plurimi dalla corte interna condominiale; si sviluppa in sei piani fuori terra, caratterizzato da un piano pilotis/negozi, cinque piani destinati a civile abitazione, un piano coperture con terrazzi privati, locali tecnici/ascensori e un piano seminterrato adibito ad autorimessa con posti auto coperti e cantine. Esternamente è in discrete condizioni di manutenzione e uso, con finitura in mattoni di cortina a faccia-vista, parapetti dei balconi in muratura e materiale metallico, rifiniti con intonaco civile e frontalini/sotto-balconi in discrete condizioni. L'androne di accesso alla scala E, si presenta anch'esso in discrete condizioni, caratterizzato da pavimenti e rivestimenti in marmo tipo travertino e legno, con ascensore a livello. L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano primo, scala E, contraddistinto con l'interno 2, è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo. Internamente risulta essere in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione in laminato effetto legno in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno, il quale presenta pavimenti e rivestimenti in grès porcellanato, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno doppio vetro con tapparelle avvolgibili in pvc, le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. Sul terrazzo è presente un ripostiglio realizzato con pannelli di cartongesso e una porta di alluminio prefabbricata posta in opera, difforme dalla planimetria catastale attuale, più avanti dettagliatamente descritto. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio posti in tutti gli ambienti, garantito da caldaia murale a metano posta in un vano apposito sul terrazzo; si precisa che sulla copertura dei torrini all'ultimo piano, sono presenti pannelli solari per l'accumulo dell'acqua calda sanitaria a servizio di ogni appartamento. Complessivamente gli impianti risultano adeguati rispetto le normative vigenti, ma non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 06/12/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento non rinvenendo alcuno all'interno; pertanto si rendeva necessario fissare una nuova data di accesso al 12/12/2023. In tale data, lo scrivente unitamente al Custode, si recava nuovamente presso l'immobile staggito, ed eseguiva l'accesso. Il sottoscritto provvedeva alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici, constatando una sostanziale conformità degli spazi interni rispetto la planimetria catastale ad eccezione di un ripostiglio sul terrazzo, meglio descritto nel quesito dei "Dati catastali". Si allegano verbali di accesso (cfr allegato 16). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 661, Part. 1173, Sub. 294, Viale Francesco Caltagirone n. 237, edificio 1, scala E, piano 1, interno 2, z.c. 6, cat. A/2, classe 5,</p>		

	consistenza 3 vani, sup. catastale 62 mq, rendita € 418,33 intestato a **** Omissis **** (proprietà per 1/2) e **** Omissis **** (proprietà per 1/2).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, interno 13, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 661, Part. 1173, Sub. 66, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il secondo bene oggetto di pignoramento è un posto auto scoperto situato nell'area condominiale dell'edificio 1, ubicato al piano terra e contraddistinto con il numero d'interno 13, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'accesso all'area esclusiva condominiale, adibita come parcheggi, è garantita da un cancello automatico in ferro ubicato al civico 235 di Viale Francesco Caltagirone, la quale conduce ai numerosi posti auto coperti/scoperti e ai plurimi accesso alle scale (A-B-C-D-E-F). L'immobile de-quo risulta composto di un unico ambiente di forma rettangolare, in buone condizioni d'uso; risulta caratterizzato da pavimentazione di quadrotti in pietra, delimitato a terra da segnaletica di colore bianco con la numerazione assegnata (n. 13); l'area antistante il cancello d'accesso che conduce al posto auto scoperto pignorato, invece, risulta caratterizzata da pavimentazione bituminosa tipo asfalto. E' presente un impianto di illuminazione condominiale nelle aree comuni. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 661, Part. 1173, Sub. 66, Viale Francesco Caltagirone n. 235, edificio 1, piano T, interno 13, z.c. 6, cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq, sup. catastale 15 mq, rendita € 32,54 intestato a **** Omissis **** (proprietà per 1/2) e **** Omissis **** (proprietà per 1/2).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## **FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 237, EDIFICIO 1, SCALA E, INTERNO 2, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE FRANCESCO CALTAGIRONE N. 235, EDIFICIO 1, INTERNO 13, PIANO T

---

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 08/02/2010  
Reg. gen. 13196 - Reg. part. 2887  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Fabio Orlandi  
Data: 28/01/2010  
N° repertorio: 2091  
N° raccolta: 1719
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 21/12/2022  
Reg. gen. 165693 - Reg. part. 117732  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Verbale di pignoramento immobili del 18/11/2022, Tribunale di Roma, rep. n. 38760.