TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 194/2024 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico 11
Premessa 11
Lotto 1 13
- Descrizione 14
- Completezza documentazione ex art. 567 23
- Titolarità 23
- Confini 23
- Consistenza 24
- Cronistoria Dati Catastali 24
- Dati Catastali 26
- Precisazioni 30
- Patti 33
- Parti Comuni 35
- Caratteristiche costruttive prevalenti 35
- Stato di occupazione 35
- Provenienze Ventennali 36
- Formalità pregiudizievoli 52
- Normativa urbanistica 59
- Regolarità edilizia 48
- Vincoli od oneri condominiali 75

Lotto 2 63
- Descrizione 64
- Completezza documentazione ex art. 567 69
- Titolarità 72
- Confini 72
- Consistenza 72
- Cronistoria Dati Catastali 73
- Dati Catastali 75
- Precisazioni 78
- Patti 81
- Parti Comuni 82
- Caratteristiche costruttive prevalenti 83
- Stato di occupazione 83
- Provenienze Ventennali 83
- Formalità pregiudizievoli 87

Normativa urbanistica 92
Regolarità edilizia 96
Vincoli od oneri condominiali 106
Lotto 3 111
Descrizione 112
Completezza documentazione ex art. 567 119
Titolarità 122
Confini 122
Consistenza 123
Cronistoria Dati Catastali 123
Dati Catastali 126
Precisazioni 130
Patti 133
Parti Comuni 134
Caratteristiche costruttive prevalenti 135
Stato di occupazione 135
Provenienze Ventennali 135
Formalità pregiudizievoli 139
Normativa urbanistica 143
Regolarità edilizia 146
Vincoli od oneri condominiali 159
Lotto 4 163
Descrizione 164
Completezza documentazione ex art. 567 169
Titolarità 171
Confini 171
Consistenza 171
Cronistoria Dati Catastali 172
Dati Catastali 173
Precisazioni 177
Patti 177
Parti Comuni 179
Caratteristiche costruttive prevalenti 179
Stato di occupazione 179
Provenienze Ventennali 180
Formalità pregiudizievoli 183
Normativa urbanistica 188
Regolarità edilizia 188

Vincoli od oneri condominiali 201
Lotto 5 203
Descrizione 204
Completezza documentazione ex art. 567 210
Titolarità 211
Confini 211
Consistenza 212
Cronistoria Dati Catastali 212
Dati Catastali 213
Precisazioni 217
Patti 217
Parti Comuni 219
Caratteristiche costruttive prevalenti 219
Stato di occupazione 219
Provenienze Ventennali 219
Formalità pregiudizievoli 223
Normativa urbanistica 228
Regolarità edilizia 230
Vincoli od oneri condominiali 240
Lotto 6 243
Descrizione 244
Completezza documentazione ex art. 567 248
Titolarità 250
Confini 250
Consistenza 250
Cronistoria Dati Catastali 251
Dati Catastali 252
Precisazioni 255
Patti 256
Parti Comuni 258
Caratteristiche costruttive prevalenti 258
Stato di occupazione 258
Provenienze Ventennali 258
Formalità pregiudizievoli 262
Normativa urbanistica 267
Regolarità edilizia 267
Vincoli od oneri condominiali 281

Lotto 7 282
Descrizione 283
Completezza documentazione ex art. 567 288
Titolarità 289
Confini 289
Consistenza 289
Cronistoria Dati Catastali 290
Dati Catastali 291
Precisazioni 295
Patti 295
Parti Comuni 297
Caratteristiche costruttive prevalenti 297
Stato di occupazione 297
Provenienze Ventennali 297
Formalità pregiudizievoli 301
Normativa urbanistica 306
Regolarità edilizia 306
Vincoli od oneri condominiali 319
Lotto 8 321
Descrizione 322
Completezza documentazione ex art. 567 327
Titolarità 328
Confini 328
Consistenza 329
Cronistoria Dati Catastali 329
Dati Catastali 330
Precisazioni 333
Patti 334
Parti Comuni 336
Caratteristiche costruttive prevalenti 336
Stato di occupazione 336
Provenienze Ventennali 336
Formalità pregiudizievoli 340
Normativa urbanistica 345
Regolarità edilizia 345
Vincoli od oneri condominiali 358
Lotto 9 360
Descrizione 361

Completezza documentazione ex art. 567 367
Titolarità 370
Confini 370
Consistenza 371
Cronistoria Dati Catastali 371
Dati Catastali 373
Precisazioni 379
Patti 379
Parti Comuni 380
Caratteristiche costruttive prevalenti 381
Stato di occupazione 381
Provenienze Ventennali 381
Formalità pregiudizievoli 385
Normativa urbanistica 391
Regolarità edilizia 393
Vincoli od oneri condominiali 406
Lotto 10 410
Descrizione 411
Completezza documentazione ex art. 567 412
Titolarità 413
Confini 413
Consistenza 413
Cronistoria Dati Catastali 413
Dati Catastali 414
Precisazioni 415
Patti 416
Parti Comuni 418
Caratteristiche costruttive prevalenti 418
Stato di occupazione 418
Provenienze Ventennali 418
Formalità pregiudizievoli 421
Normativa urbanistica 424
Regolarità edilizia 424
Vincoli od oneri condominiali 434
Lotto 11 437
Descrizione 438
Completezza documentazione ex art. 567 441
Titolarità 441

Confini 441
Consistenza 441
Cronistoria Dati Catastali 441
Dati Catastali 442
Precisazioni 443
Patti 444
Parti Comuni 445
Caratteristiche costruttive prevalenti 446
Stato di occupazione 446
Provenienze Ventennali 446
Formalità pregiudizievoli 449
Normativa urbanistica 452
Regolarità edilizia 454
Vincoli od oneri condominiali 462
Lotto 12 465
Descrizione 466
Completezza documentazione ex art. 567 468
Titolarità 469
Confini 469
Consistenza 469
Cronistoria Dati Catastali 469
Dati Catastali 470
Precisazioni 471
Patti 472
Parti Comuni 474
Caratteristiche costruttive prevalenti 474
Stato di occupazione 474
Provenienze Ventennali 474
Formalità pregiudizievoli 477
Normativa urbanistica 480
Regolarità edilizia 480
Vincoli od oneri condominiali 503
Lotto 13 493
Descrizione 494
Completezza documentazione ex art. 567 496
Titolarità 498
Confini 498
Consistenza 498

Cronistoria Dati Catastali 498
Dati Catastali 499
Precisazioni 500
Patti 501
Parti Comuni 503
Caratteristiche costruttive prevalenti 503
Stato di occupazione 503
Provenienze Ventennali 503
Formalità pregiudizievoli 506
Normativa urbanistica 509
Regolarità edilizia 509
Vincoli od oneri condominiali 520
Lotto 14 522
Descrizione 523
Completezza documentazione ex art. 567 525
Titolarità 527
Confini 527
Consistenza 527
Cronistoria Dati Catastali 527
Dati Catastali 528
Precisazioni 529
Patti 530
Parti Comuni 532
Caratteristiche costruttive prevalenti 532
Stato di occupazione 532
Provenienze Ventennali 532
Formalità pregiudizievoli 535
Normativa urbanistica 538
Regolarità edilizia 538
Vincoli od oneri condominiali 548
Lotto 15 551
Descrizione 552
Completezza documentazione ex art. 567 554
Titolarità 556
Confini 556
Consistenza 556
Cronistoria Dati Catastali 556
Dati Catastali 557

Precisazioni 558
Patti 559
Parti Comuni 561
Caratteristiche costruttive prevalenti 561
Stato di occupazione 561
Provenienze Ventennali 561
Formalità pregiudizievoli 564
Normativa urbanistica 567
Regolarità edilizia 567
Vincoli od oneri condominiali 578
Lotto 16 581
Descrizione 582
Titolarità 583
Confini 584
Consistenza 585
Cronistoria Dati Catastali 585
Dati Catastali 587
Provenienze Ventennali 587
Formalità pregiudizievoli 601
Regolarità edilizia 603
Stima / Formazione lotti 595
Lotto 1 595
Lotto 2 599
Lotto 3 603
Lotto 4 607
Lotto 5 610
Lotto 6 613
Lotto 7 616
Lotto 8 619
Lotto 9 622
Lotto 10 626
Lotto 11 628
Lotto 12 630
Lotto 13 632
Lotto 14 634
Lotto 15 636
Lotto 16 638
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 194/2024 del R.G.E. 639

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 297.000,00 639
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 214.000,00 641
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 438.000,00 643
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 361.000,00 645
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 376.000,00 647
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 211.000,00 649
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 232.000,00 651
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 205.000,00 653
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 540.000,00 655
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 26.000,00 657
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00 658
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 29.000,00 659
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 30.000,00 660
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 34.000,00 661
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 32.000,00 661
Lotto 16 663

INCARICO

All'udienza del 17/07/2024, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, Fax 06 93374955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2024 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 Gianluigi Bonelli, 543, scala B, interno 7, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 57, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala C, interno 7, piano 3
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 60, piano S1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala C, interno 12, piano 5
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 59, piano S1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala D, interno 9, piano 5
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala E, interno 9, piano 5
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 45, piano S1
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 1, piano 1
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 55, piano S1
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 2, piano 1
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 13, piano S1
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 4, piano 2
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 12, piano 5
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 23, piano S1
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 2, piano S1
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 16, piano S1
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 18, piano S1
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 22, piano S1
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 24, piano S1
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 27, piano S1

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 54, piano S1
- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 58, piano S1
- **Bene N° 25** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 2, piano S1
- **Bene N° 26** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 4, piano S1
- **Bene N° 27** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 12, piano S1
- **Bene N° 28** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 18, piano S1
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, piano T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala B, interno 7, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 57, piano S1
- **Bene N°25** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala B, interno 7 (F.1126 p.lla 2805 sub.65), piano quarto, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare.



Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513).
L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002).





L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 03.10.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, cucina, due bagni (uno dei quali cieco), disimpegno, due camere due terrazzi di forma semicircolare. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.
L'intero appartamento presenta pavimenti in parquet, compresi i due bagni; le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento dei bagni è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.



















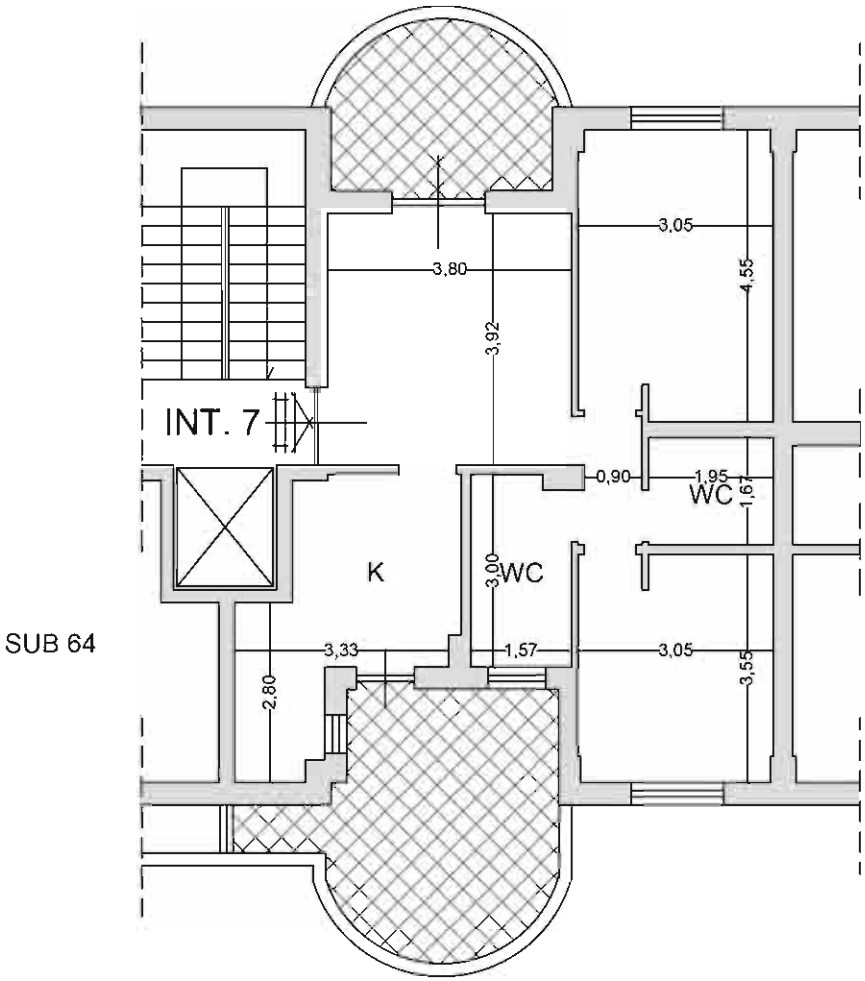
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

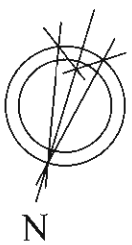
Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala B - 4° piano

APPARTAMENTO int. 7

f.1126 p.lla 2805 sub.65

LOTTO 1





BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 57, PIANO S1

Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.1 (appartamento int.7 della scala B), è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.1 e ubicato al piano seminterrato (S1).

L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli. L'accesso pedonale al box auto n.57 (F. 1126 p.lla 2805 sub.153) è garantito dal corpo scala esterno che si raggiunge attraversando il piano piloties (autorimessa B).

Il box è composto di un unico vano di forma rettangolare; si segnala la presenza di un pilastro rettangolare a circa 30 cm. dalla parete ovest. Al box si accede tramite una porta basculante manuale in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Durante il sopralluogo del 03.10.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.57 (sub.153) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.





PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

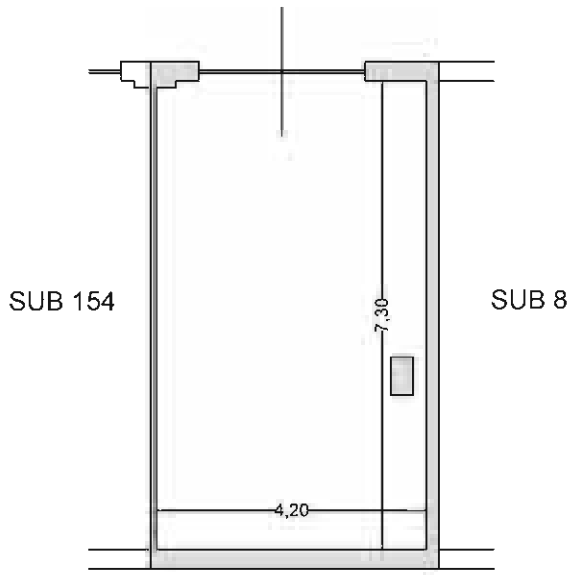
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

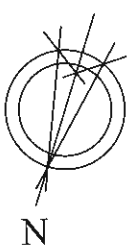
BOX n° 57

f.1126 p.lla 2805 sub.153

LOTTO 1

spazio di manovra





BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 2, PIANO S1

Il terzo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.1 e bene n.2 (appartamento int.7 della scala B – box auto n.57), è una cantina di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente a beni nn.1-2 e ubicato al piano seminterrato (S1).

Per raggiungere la cantina int.2 al piano interrato, una volta varcato il cancello della proprietà immobiliare, si procede verso destra percorrendo a piedi il marciapiede condominiale fino a raggiungere la rampa che conduce al piano S1 (autorimessa B) oppure internamente utilizzando l'ascensore della scala B.

Durante il sopralluogo del 20.09.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti ma corrisponde all'ultimo titolo assentito.

La cantina è composta di un unico vano di forma rettangolare, vi si accede tramite una porta in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, la cantina n.2 (sub.145) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.





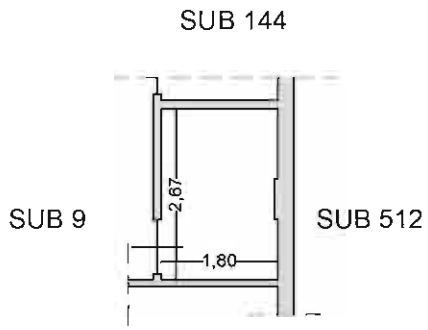
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

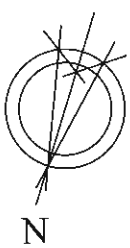
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

CANTINA n° 2

f.1126 p.lla 2805 sub.145

LOTTO 1





PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALE

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

CANTINA n° 2

f.1126 p.lla 2805 sub.145

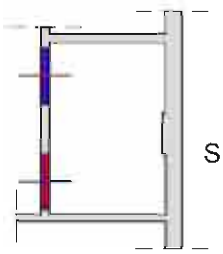
LOTTO 1

DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI

SUB 144

SUB 9



SUB 512

N

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 57, PIANO S1

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 2, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 57, PIANO S1

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 2, PIANO S1

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4

L'appartamento della scala B interno 7 al piano quarto, catastalmente distinto con il subalterno 65, confina con l'appartamento interno 8 della stessa scala B, l'appartamento subalterno 66 della scala A, distacchi su proprietà condominiale su due lati, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 57, PIANO S1

Il box n.57 al primo piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 153, confina con il box n.58 (sub 154), la cantina sub 152, la scala B (sub 8), area di manovra (sub 11), salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 2, PIANO S1

La cantina n.2 al primo piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 145, confina con la cantina sub 144, il sub 512, il sub 9, intercapedine, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,50 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	2,85 m	4
			Totale superficie convenzionale:	74,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	74,00 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 57, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	31,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,85 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	36,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	36,00 mq		

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,80 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	6,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	6,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 65, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 vani Rendita € 894,76 Piano 4
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 65, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 4

Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 65, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 1.050,99 Piano 4
Dal **21/10/2019** al **19/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 65, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 1.050,99 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 57, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 153, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 31 mq Rendita € 124,88 Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 153, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 31 mq Rendita € 124,88 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 153, Zc. 6 Categoria C2 Cl.12, Cons. 31 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 124,88 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **19/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 153, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 31 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 124,88 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 145, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 5 mq Rendita € 14,72 Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 145, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 5 mq Rendita € 14,72 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 145, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 5 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 14,72 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 145, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 5 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 14,72 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	65	6	A2	7	5,5 vani	81 mq	1050,99 €	4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

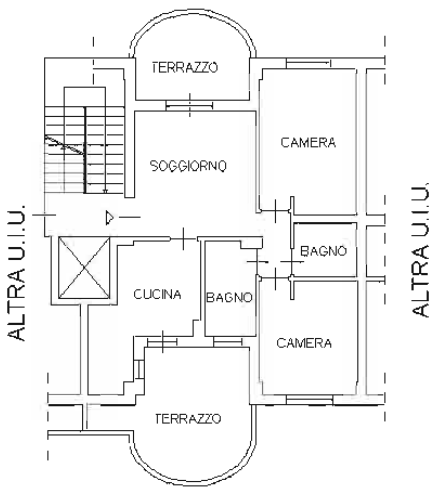
Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Alieri Alessandro
Foglio: 1126	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 2805	
Subalterno: 65	Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO QUARTO

H=2.85



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 65 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 543 Scala B Piano 4

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 19/07/2024 - n. T102733 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 57, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	153	6	C6	12	31 mq	36 mq	124,88 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

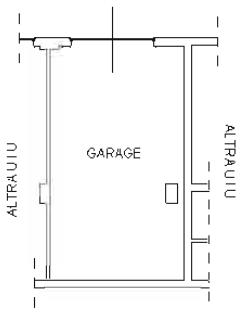
Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

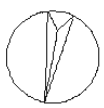
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Alieri Alessandro
Foglio: 1126	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 2805	
Subalterno: 153	Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SEMINTERRATO

H=2.60





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 153 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 545 Piano S1

Ultima planimetria in atti

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	145	6	C2	7	5 mq	6 mq	14,72 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi in quanto la porta di accesso è in posizione differente.

Per regolarizzare la difformità sopra descritta l'eventuale aggiudicatario dell'immobile, tramite un tecnico di sua fiducia, dovrà presentare un DOCFA al Nuovo Catasto Edilizio Urbano. I costi per la regolarizzazione compresa la parcella del tecnico, che lo scrivente ritiene pari a € 500,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1126
Particella: 2805
Subalterno: 145

Compilata da:
Alieri Alessandro

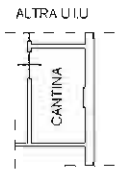
Iscritto all'albo:
Architetti

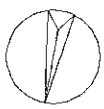
Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SEMINTERRATO

H=2.60





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 145 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 543 Piano S1

Ultima planimetria in atti

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALE

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

CANTINA n° 2

f.1126 p.lla 2805 sub.145

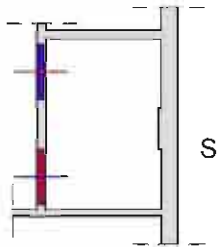
LOTTO 1

DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI

SUB 144

SUB 9



SUB 512

N

PRECISAZIONI

Convenzione notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002 trascritta il 13.12.2002 al n.85727 di formalità (reg.gen. 130047) tra il Comune di Roma e il Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino.

Nota in rettifica della precedente (notaio Luigi La Gioia rep.50882 del 18.09.2002 trascritta il 03.11.2010 al n.77760 di formalità reg.gen. 132052) nella quale, per mero errore materiale, è stata omessa, nel quadro B della stessa, l'indicazione delle due particelle 2978 e 2986 del foglio 1150, restando ferma ed immutata il resto della nota e gli immobili tutti già inseriti nel quadro B della nota stessa.

Nota in rettifica trascritta il 14.09.2011 al n.66492 di formalità reg.gen. 104123.

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 18/05/2007 - Registro Particolare 33320, Registro Generale 94498 notaio Antonio Manzi (repertorio 80135/33082 del 17/05/2007) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 maggiore della superficie di progetto pari a mq.8.027 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera come riportato nella planimetria conforme a quella di progetto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.766,55(millesettecento sessantasei virgola cinquantacinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni.

L'obbligazione anzidetta, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 29/11/2010 - Registro Particolare 84984, Registro Generale 143212 notaio Antonio Manzi (repertorio 87500/379772 del 25/11/2010) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del contratto in oggetto;

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera. Così come riportato nell'allegata planimetria, conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779, 52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Che a seguito di accertamenti eseguiti, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni. Ciò premesso, la società comparente uniformandosi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con l'unito titolo, per se' ed aventi causa, si è obbligata a:

- vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 8.396,25, di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, così, come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", che costituisce parte integrante, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata, al presente progetto;

- destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779,52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante sotto la lettera "b" nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, si è impegnata inoltre, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché porre a dimora n. 50 alberi di altezza non inferiore mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto sotto la lettera "b" nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde.

Le obbligazioni anzidette, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari pignorate risultano inserite in un contesto condominiale composto di 56 unità abitative e 63 box auto, come si evince dal **regolamento di condominio** inviato dall'amministratore che si allega.
Regolamento di condominio notaio Loredana Bocca di Palestrina del 17.06.2013 rep.25134 racc.17712 trascritto a Roma 1 il 26.06.2013 al n.48288 di formalità (n.64106 Registro Generale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna utile: H 2,85 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: intonaco civile, mattoni di cortina;
Pareti interne: intonaco tinteggiato e rivestimenti in ceramica;
Pavimentazione interna: parquet, piastrelle di ceramica;
Infissi esterni ed interni: in pvc effetto legno con doppio vetro; porte in legno tamburate;
Impianto termico: autonomo con radiatori in alluminio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 57, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,85 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Muratura in pannelli alfa;
Pavimenti: battuto di cemento.

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 2, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,80 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pavimenti: battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 57, PIANO S1

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 2, PIANO S1

Gli immobili sono occupati da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 57, PIANO

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/10/1999**	**** Omissis ****	**Conferimento in Consorzio per scrittura privata autentica**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Luigi La Gioia	20/10/1999	40989	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	13/11/1999		55302
Dal **01/12/2000**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Roberto Amati	01/12/2000	5286	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/12/2000		65451
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30983
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	27/05/2003		30015
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	05/06/2003		32127
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	10/06/2003		33184
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30975
Dal **08/10/2004**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	08/10/2004	72972	28434
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/10/2004		85294
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4691
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4705
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007	79843	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007		28926
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007		79843
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007	84011	28925
Dal **02/05/2007**	**** Omissis ****	**Scrittura privata di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	02/05/2007	80014	32980
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità	29/05/2007		35591

		Immobiliare - Roma 1			
Dal **16/05/2007** al **07/03/2024**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Luigi La Gioia	16/05/2007	75895	17629
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2007	100588	35743

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00

A favore di***
Contro***
Capitale: € 346.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione
  Contro***
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Domanda Giudiziale
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Pignoramento
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria sull'immobile si segnalano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

- TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

- ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
  Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
  ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
  Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

- ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
  Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
  ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
  Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 57, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di***
  Contro***
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria sull'immobile si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 2, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545

Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

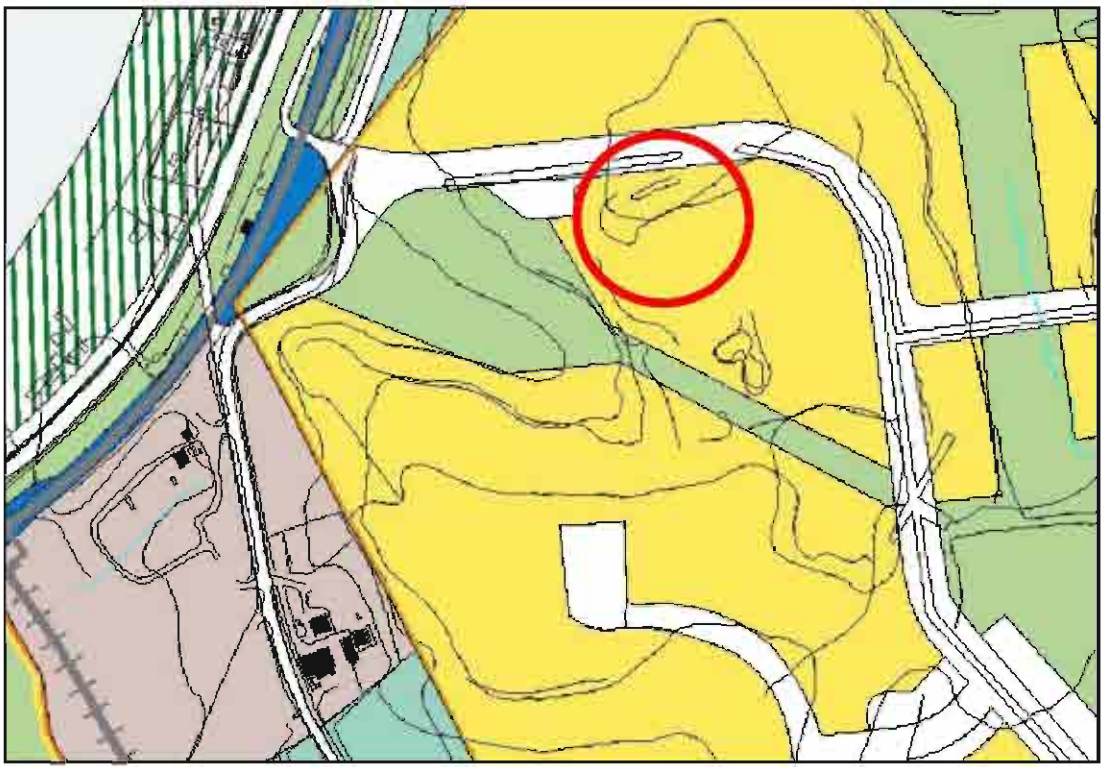
NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 57, PIANO S1

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 2, PIANO S1

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



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

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

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

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

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in

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

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

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

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

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

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

Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - municipio IX

Sono state eseguite ricerche presso il **P.T.P.R. della Regione Lazio**:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:
BENI PAESAGGISTICI
Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse archeologico già individuate
Vincoli Ricognitivi di Legge
Aree rispetto Roma
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 D.lvo 42/04



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 57, PIANO S1

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 2, PIANO S1

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.772 prot.n.53840 rilasciato dal Comune di Roma il 12.09.2007**;

- **Permesso di Costruire per variante essenziale n.178 prot.22896, rilasciato da Roma Capitale il 22.03.2011** (progetto prot.n.37507 del 2008);
- DIA presentata al municipio XII (oggi municipio IX) di Roma Capitale del 03.05.2012 prot.34888.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il IX municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (prot.CN/2024/137979 del 08.10.2024 - rep.13258 del 09.10.2024) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto individuando i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia).

- Comunicazione nuovo incarico Prot. CN 19957 del 15.03.2011;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 23563 del 29.03.2011;
- **DIA in alternativa al Permesso di costruire Prot. CN 35031 del 16.04.2013** (si allega copia) recupero ai fini abitativi dei locali lavatoio con realizzazione di nuove partizioni interne, angolo cottura, servizi igienici, finiture e impianti. Modifiche interne degli appartamenti del 2°-3° e 4° piano, modifiche servizi e distribuzione interna appartamenti al 5° piano. Modifiche di servizi e distribuzione degli spazi interni negli appartamenti del 5°piano.
- **DIA nuovi tipi Prot. CN 49787 del 30.05.2013** (si allega copia) doc. integrativa alla DIA Prot. CN 35031;
- DIA Prot. CN 75855 del 05.09.2013 doc. integrativa DIA Prot. CN 49787;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 76869 del 10.09.2013 in rif.to DIA Prot. CN 49787/2013;
- Richiesta proroga Prot. CN 26196 del 25.03.2014;
- Richiesta proroga Prot. CN 81644 del 07.09.2016;
- Comunicazione integrativa Prot. CN 95774 del 07.10.2016;
- Restituzione raccomandata Prot. CN 103958 del 02.11.2016;
- Fine lavori e collaudo Prot. CN 19771 del 21.02.2017 in rif.to DIA Prot. CN 34888 del 03.05.2012 e DIA Prot. CN 35031 del 16.04.2013 e DIA Prot. CN 49787 del 30.05.2013;
- **DIA piano casa Prot. CN 19774 del 21.02.2017** ampliamento (<20%) superficie commerciale con diversa distribuzione interna e variazione prospetti. Realizzazione di un locale accessorio, modifiche sistemazioni esterne e **divisione autorimessa interrata in due parti** (si allega copia);
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 43825 dl 24.04.2017 DIA Prot. CN 19774/2017;
- Comunicazione risoluzione incarico professionale Prot. CN 6025 del 18.01.2018;
- Fine lavori e collaudo immobile Via G. Bonelli 543 Prot. CN 21168 del 18.02.2020

L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (prot.Dip.PAU n.15228 del 27.02.2012) presentata dalla ** Omissis **** è stata rigettata in quanto risultata carente di documentazione obbligatoria deficitaria.**
Per quanto sopra descritto si precisa che il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.
Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

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

Permesso n. 472 **prot.** 53840 **del** 12/9/07 **Istanza n. 38112/05**

IL DIRETTORE

*** Vista la richiesta pervenuta in data 09/06/05 prot. n. 38112 presentata dalla *** relativa alla realizzazione di un edificio residenziale (Sagoma A), secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale (Sagoma A) mc 11.817,13 residenziali, sull'immobile sito in Roma - Località Torrino Mezzocammino – Comparto Z3 – Municipio XII;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1839 del 19/11/2004 e Determinazione Dirigenziale n°465 del Dipartimento IX – U.O. VI di svincolo cubatura;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n. 84864 del 07/12/06;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 34985 del 31/05/07;
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino in data 09/05/07 prot. n. 34935 del 31/05/07;
- Visto Atto d'Obbligo per il vincolo del lotto, destinazione d'uso dei locali al piano interrato, parcheggio privato a servizio del residenziale, superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, verde ed alberature (Rogito Notaio Antonio Manzi, repertorio n. 80135/33082 del 17/05/07 trascritto il 18/05/07 reg.part. n. 33320 e reg.gen. n. 94498);
- Visto Polizza Fidejussoria della *** relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorata degli interessi legali ed eventuali sanzioni amministrative derivanti dal ritardato pagamento delle rate nei termini;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1091 del 08/08/07 Dipartimento IX – VI U.O. Attuazione Piani di Lottizzazione Convenzionata per Traslazione volumetrie. residenziali tra i comparti Z4 e Z3 (1.184 mc);
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

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

***

CONDIZIONI GENERALI :

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
8. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
11. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicato 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 Nulla Osta Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma prot. n. 10834 del 10/04/06, e che prima dell'inizio dei lavori venga acquisito il preventivo nulla osta dei VV.F e sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b-bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafico di progetto ***

Firma dell'interessato ***

A833 - 7 SET. 2007

COMUNE DI ROMA
ALBO PRETORIO
PUBBLICATO ALL'ALBO PRE
11 OTT 2007

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 178 **Prot.** 22896 **del** 22/3/11 **Istanza** 080037507

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 05/06/2008 prot. n.080037507, di Permesso di Costruire per variante essenziale per l'esecuzione dei lavori di edificio misto (residenziale con commerciale) con completamento della volumetria sull'immobile in Roma, Località Torrino Mezzocammino - Comprensorio Z3 Sagoma A - Municipio XII presentata da ***

- Visto atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01;
- Visto Atto di ridistribuzione delle proprietà ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. conformemente alla Delibera G.C. n°171/2006 (Notaio Antonio Manzi repertorio n°78873/32241 del 22/12/06);
- Visto il Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita;
- Visto nota prot. n°64122 del 25/10/07 – Dipartimento IX per il rilascio delle volumetrie nella Convenzione Torrino Mezzocammino;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 44387 del 08/07/2010;
- Visto Perizia giurata ai sensi della delibera Consiglio Comunale n°48/2006 prot. n. 59220 del 04/10/2010;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n°64471 del 28/10/2010;
- Visto parere del Collegio dei Tecnici del Consorzio Torrino Mezzocammino pr
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consc data 21/02/2011 prot. n. 15253 del 24/02/2011;
- Visto atto d'obbligo per destinazione d'uso, parcheggio ed alberature, piano p 25/11/2010 n. 87500/37977 trascritto il 29/11/2010 n. 143212/84984;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°5488 del 08/03/2011 commisurato al costo di costruzione, determinato in **€ 50.470,02**;
- 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.

Ai Richiedenti

***

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. 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;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Nel cantiere 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.
10. 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;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
13. **I lavori dovranno essere iniziati,pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione.....ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

Prescrizioni: Atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01; Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita 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 di Costruire sono allegati n°1 grafico di progetto.

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

***

16 Apr 2013

PROT. CN 33031

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

***

***

rapp. 1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100

DATA : 21/03/2013

AGG.:

filename SuperDia_maggio 2012

***

\VOLA 2

it operam

COPIA

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

MUNICIPIO ROMA IX
30 MAG. 2013
PROT. CN 49787

***

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

***

***

***

***

rapp. 1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100

DATA : 21/03/2013

AGG.:

filename SuperDia_maggio 2012

TAVOLA 2

ıost operam

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

ROMA CAPITALE
Municipio Roma IX
21 FEB. 2017
Prot. CN-N° 19774

***

DIA Piano Casa - Ampliamento locale commerciale, realizzazione vano accessorio, modifiche alle sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata

***

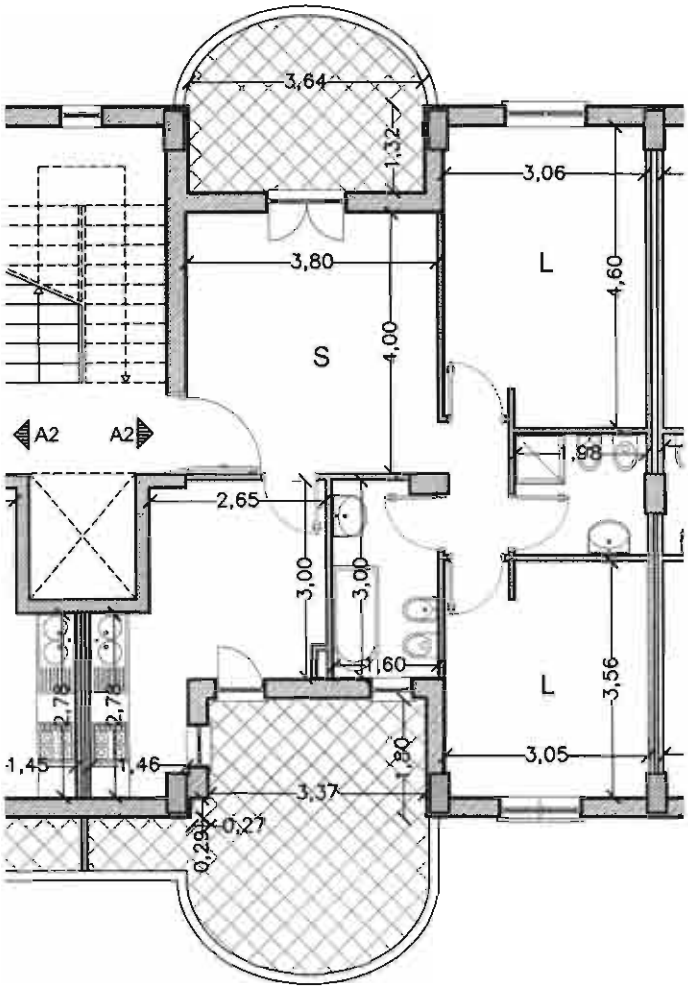
***

rapp. 1:200-1:100	***	TAVOLA: POST OPERAM
DATA: 21/02/2017		
AGG.:		
filename: DIA_ampliamento locale commerciale		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA (Prot.CN-35031 del 16.04.2013) e successiva DIA nuovi tipo (prot.CN 49787 del 30.05.2013) come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot.CN-35031 del 16.04.2013 e prot.CN 49787 del 30.05.2013



Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

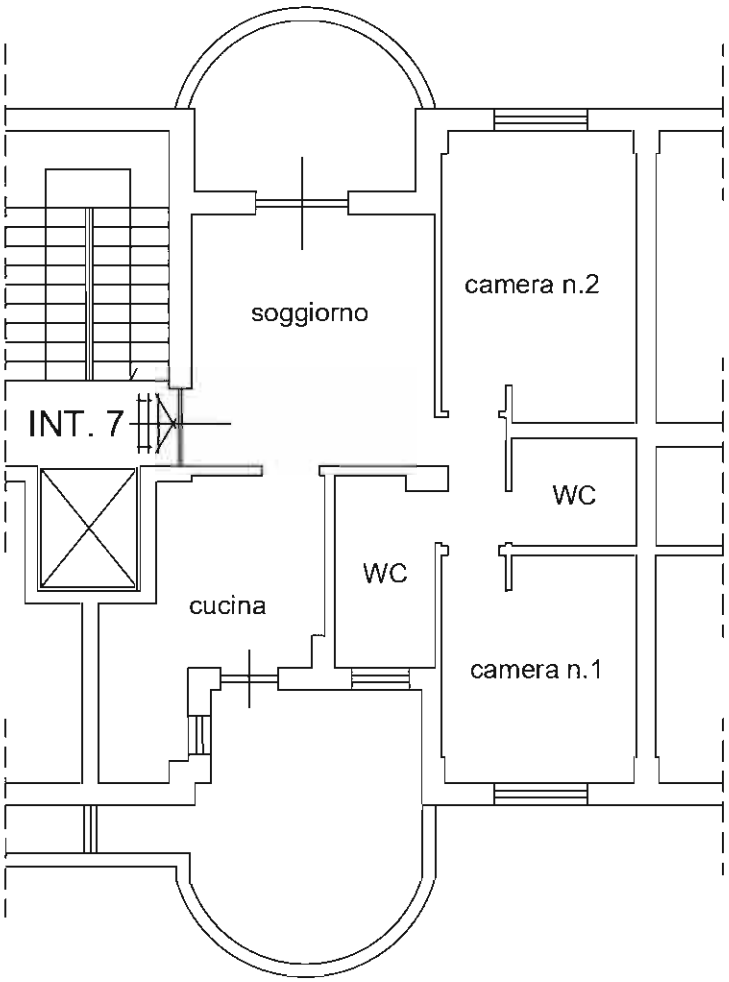
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

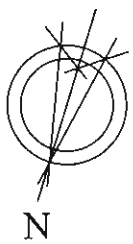
Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala B - 4° piano

APPARTAMENTO int. 7

f.1126 p.lla 2805 sub.65

LOTTO 1

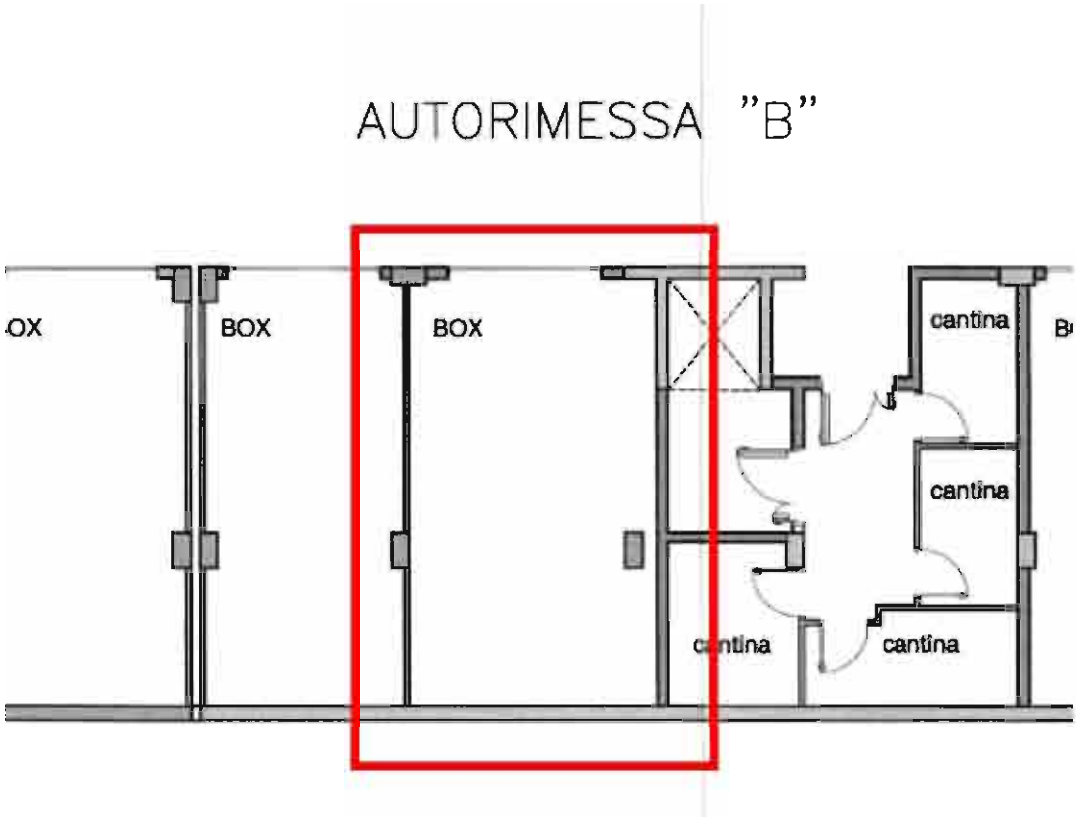




BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 57, PIANO S1

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017



PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

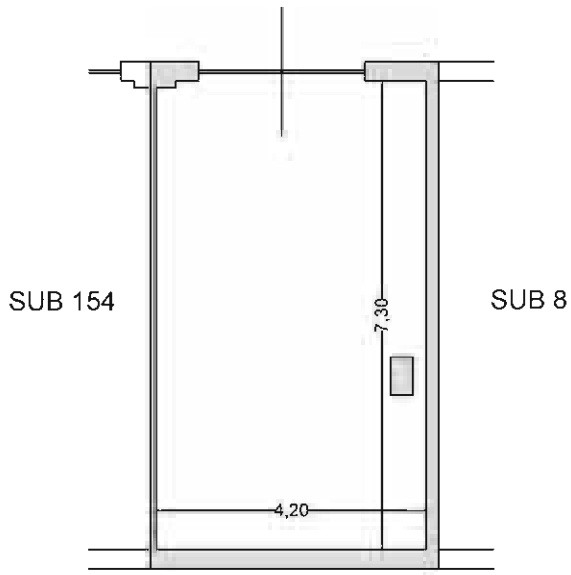
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

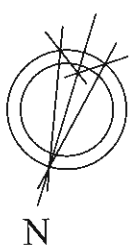
BOX n° 57

f.1126 p.lla 2805 sub.153

LOTTO 1

spazio di manovra

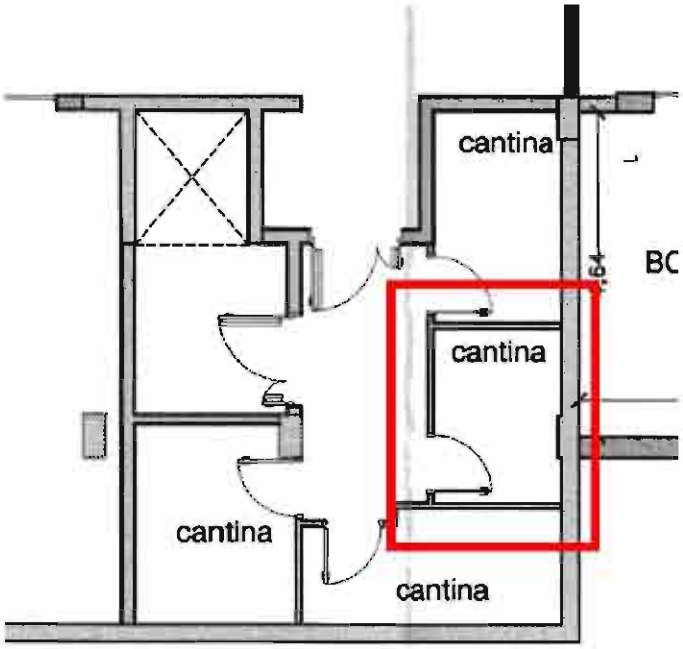




BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 2, PIANO S1

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017



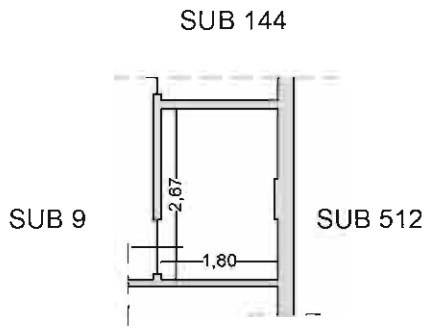
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

CANTINA n° 2

f.1126 p.lla 2805 sub.145

LOTTO 16



N

VI

NCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA B, INTERNO 7, PIANO 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 57, PIANO S1

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per i beni 1 e 2 (appartamento sub 65 e box sub 153) gravano oneri condominiali insoluti pari a € 10.492,13.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 371,60.

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 2, PIANO S1

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per il bene n.25 (cantina n.2 sub 145) gravano oneri condominiali insoluti pari a € 101,43.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 1,16.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala C, interno 7, piano 3
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 60, piano S1
- **Bene N° 26** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 4, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 3

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala C, interno 7 (F.1126 p.lla 2805 sub.51), piano terzo, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare.



Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento).

L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002).





L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545.

civico 543



civico 545

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20.09.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, un bagno, due terrazzi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.
L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il rivestimento del bagno è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc.
L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.

















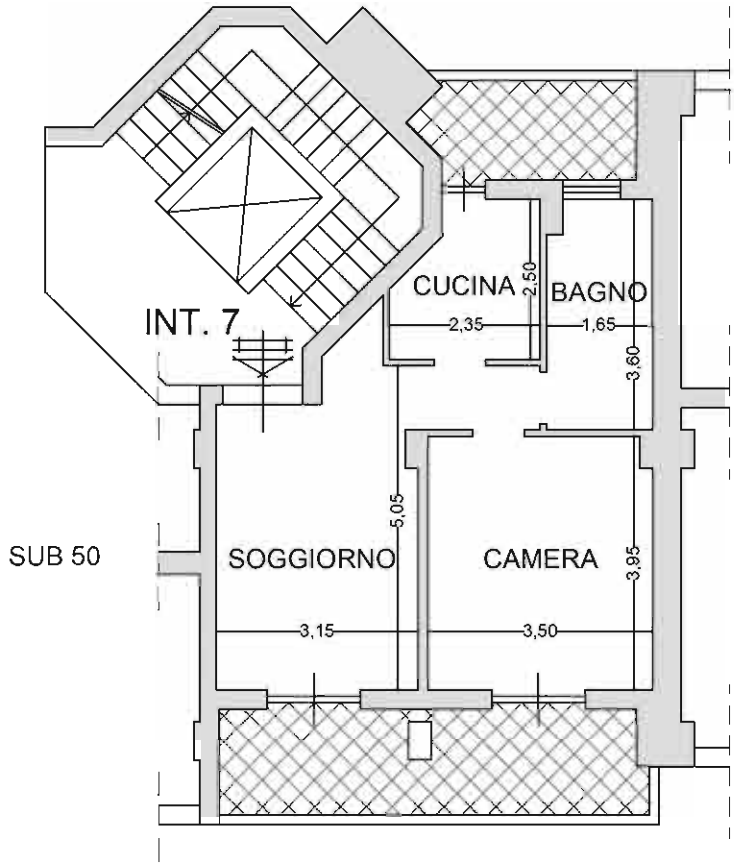
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

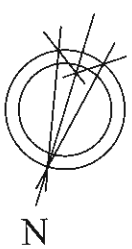
Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala C - 3° piano

APPARTAMENTO int. 7

f.1126 p.lla 2805 sub.51

LOTTO 2





BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 60, PIANO S1

Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.3 (appartamento int.7 della scala C), è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.3 e ubicato al piano seminterrato (S1).

L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.60 (F. 1126 p.lla 2805 sub.106) si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1(autorimessa A).

Il box è composto di un unico vano di forma irregolare, vi si accede tramite una porta basculante manuale in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Durante il sopralluogo del 20.09.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.60 (sub.106) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.





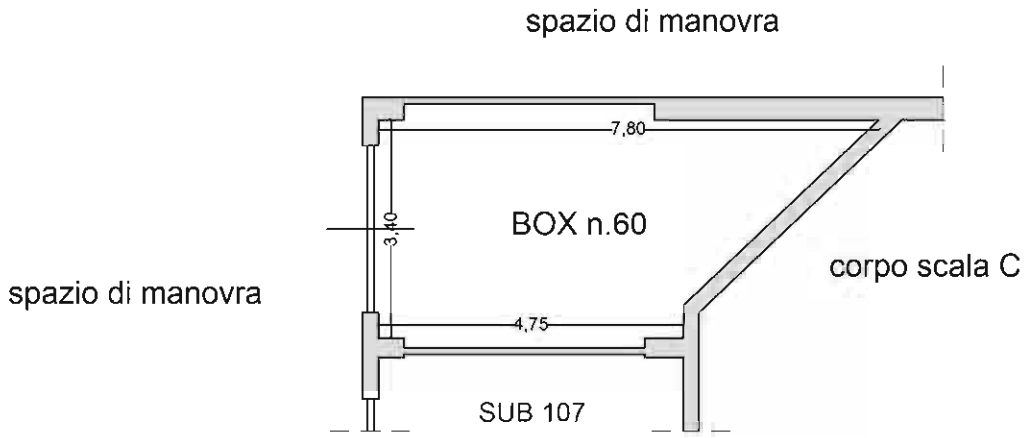
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

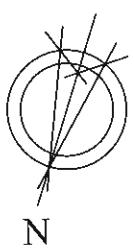
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 60

f.1126 p.lla 2805 sub.106

LOTTO 2





BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 4, PIANO S1

Il terzo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.3 e bene n.4 (appartamento int.7 della scala C – box auto n.60), è una cantina di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente a beni nn. 3-4 e ubicato al piano seminterrato (S1).

Per raggiungere la cantina int.4 al piano interrato, una volta varcato il cancello della proprietà immobiliare, si procede verso destra percorrendo a piedi il marciapiede condominiale fino a raggiungere la rampa che conduce al piano S1 (autorimessa B) oppure internamente utilizzando l'ascensore della scala C.

In esecuzione all'ordine di liberazione emesso dal G.E. il 19.11.2024 si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata dell'immobile.

Durante il sopralluogo avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

La cantina è composta di un unico vano di forma rettangolare, vi si accede tramite una porta in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, la cantina n.4 (sub.146) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.




***



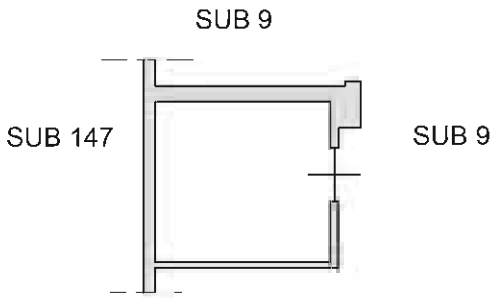
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

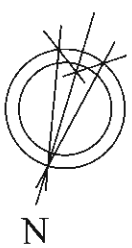
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

CANTINA n° 4

f.1126 p.lla 2805 sub.146

LOTTO 2





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 3

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 60, PIANO S1

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 4, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 3

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 60, PIANO S1

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 4, PIANO S1

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

- **** Omissis ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 3

L'appartamento ella scala C interno 7 al piano terzo, catastalmente distinto con il subalterno 51, confina con l'appartamento della scala B sub 52 e l'appartamento della scala C sub 50; distacchi su proprietà condominiale, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 60, PIANO S1

Il box n.60 al primo piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 106, confina con il box sub 107, area di manovra (sub 11), corpo scala C, (sub 7) salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 4, PIANO S1

La cantina n.4 al primo piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 146, confina con il box n.54 (sub 147) il sub 9 su due lati, intercapedine, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,10 mq	50,30 mq	1	50,30 mq	2,85 m	3
Balcone scoperto	5,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq		3
Balcone scoperto	10,40 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq		3
			Totale superficie convenzionale:	55,30 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	55,30 mq		

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 60, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,85 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	25,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	25,00 mq		

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	2,80 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	5,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	5,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 51, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano 3
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 51, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 764,36

		Piano 3
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 51, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 764,36 Piano 3
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 51, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 764,36 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 60, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 106, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 21 mq Rendita € 84,60 Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 106, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 21 mq Rendita € 84,60 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 106, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 21 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 84,60 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 106, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 21 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 84,60 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 146, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 3 mq Rendita € 8,83

		Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 146, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 3 mq Rendita € 8,83 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 146, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 3 mq Superficie catastale 5 mq Rendita € 8,83 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 146, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 3 mq Superficie catastale 5 mq Rendita € 8,83 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	51	6	A2	7	4 vani	57 mq	764,36 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

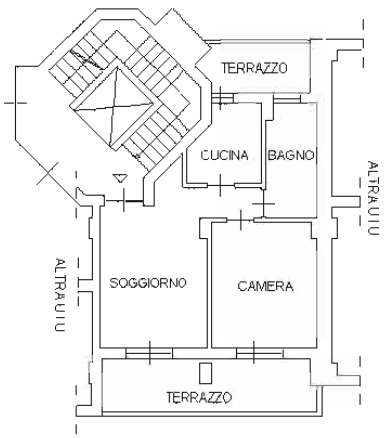
Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

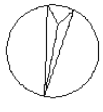
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Alieri Alessandro
Foglio: 1126	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 2805	
Subalterno: 51	Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERZO

H=2.85





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 51 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 543 Scala C Piano 3

Ultima planimetria in atti

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 60, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	106	6	C6	12	21 mq	25 mq	84,6 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

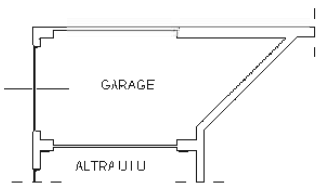
Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

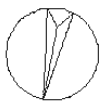
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Alieri Alessandro
Foglio: 1126	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 2805	
Subalterno: 106	Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SEMINTERRATO

H=2.60





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 106 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 545 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 03/09/2024 - n. T61821 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	146	6	C2	7	3 mq	5 mq	8,83 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1126
Particella: 2805
Subalterno: 146

Compilata da:
Alieri Alessandro

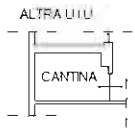
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SEMINTERRATO

H=2.60



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 02/09/2024 - n. T215001 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 146 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 543 Piano S1

PRECISAZIONI

Convenzione notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002 trascritta il 13.12.2002 al n.85727 di formalità (reg.gen. 130047) tra il Comune di Roma e il Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino.

Nota in rettifica della precedente (notaio Luigi La Gioia rep.50882 del 18.09.2002 trascritta il 03.11.2010 al n.77760 di formalità reg.gen. 132052) nella quale, per mero errore materiale, è stata omessa, nel quadro B della stessa, l'indicazione delle due particelle 2978 e 2986 del foglio 1150, restando ferma ed immutata il resto della nota e gli immobili tutti già inseriti nel quadro B della nota stessa.

Nota in rettifica trascritta il 14.09.2011 al n.66492 di formalità reg.gen. 104123.

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 18/05/2007 - Registro Particolare 33320, Registro Generale 94498 notaio Antonio Manzi (repertorio 80135/33082 del 17/05/2007) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 maggiore della superficie di progetto pari a mq.8.027 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera come riportato nella planimetria conforme a quella di progetto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.766,55(millesettecento sessantasei virgola cinquantacinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni.

L'obbligazione anzidetta, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 29/11/2010 - Registro Particolare 84984, Registro Generale 143212 notaio Antonio Manzi (repertorio 87500/379772 del 25/11/2010) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del contratto in oggetto;

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera. Così come riportato nell'allegata planimetria, conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779, 52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Che a seguito di accertamenti eseguiti, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni. ciò premesso, la società comparente uniformandosi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con l'unito titolo, per se' ed aventi causa, si è obbligata a:

- vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 8.396,25, di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, così, come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", che costituisce parte integrante, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata, al presente progetto;

- destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779,52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante sotto la lettera "b" nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, si è impegnata inoltre, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché porre a dimora n. 50 alberi di altezza non inferiore mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto sotto la lettera "b" nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde.

Le obbligazioni anzidette, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in un contesto condominiale composto di 56 unità abitative e 63 box auto, come si evince dal regolamento di condominio inviato dall'amministratore che si allega.
Regolamento di condominio notaio Loredana Bocca di Palestrina del 17.06.2013 rep.25134 racc.17712 trascritto a Roma 1 il 26.06.2013 al n.48288 di formalità (n.64106 Registro Generale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 3

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna utile: H 2,85 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: intonaco civile, mattoni di cortina;
Pareti interne: intonaco tinteggiato e rivestimenti in ceramica;
Pavimentazione interna: parquet, piastrelle di ceramica;
Infissi esterni ed interni: in pvc effetto legno con doppio vetro; porte in legno tamburate;
Impianto termico: autonomo con radiatori in alluminio.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 60, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,85 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Muratura in pannelli alfa;
Pavimenti: battuto di cemento

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 4, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,80 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pavimenti: battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 3

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 60, PIANO S1

Gli immobili sono occupati da terzi senza titolo.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile è libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 3

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 60, PIANO S1

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/10/1999**	**** Omissis ****	**Conferimento in Consorzio per scrittura privata autentica**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Luigi La Gioia	20/10/1999	40989	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	13/11/1999		55302
Dal **01/12/2000**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Roberto Amati	01/12/2000	5286	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/12/2000		65451
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30983
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	27/05/2003		30015
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	05/06/2003		32127
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	10/06/2003		33184
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30975
Dal **08/10/2004**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	08/10/2004	72972	28434
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/10/2004		85294
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4691
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4705
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007	79843	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007		28926
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007		79843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007	84011	28925
Dal **02/05/2007**	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	02/05/2007	80014	32980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	29/05/2007		35591
Dal **16/05/2007** al **07/03/2024**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Luigi La Gioia	16/05/2007	75895	17629
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2007	100588	35743

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria sull'immobile si segnalano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)
- TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)
- ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
  Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
  ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
  Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008
- ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
  Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
  ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
  Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 60, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati: Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria sull'immobile si segnalano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)
- TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)
- ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
  Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
  ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
  Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008
- ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
  Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
  ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
  Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 4, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994

Importo: € 900.445,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.222,67

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria sull'immobile si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

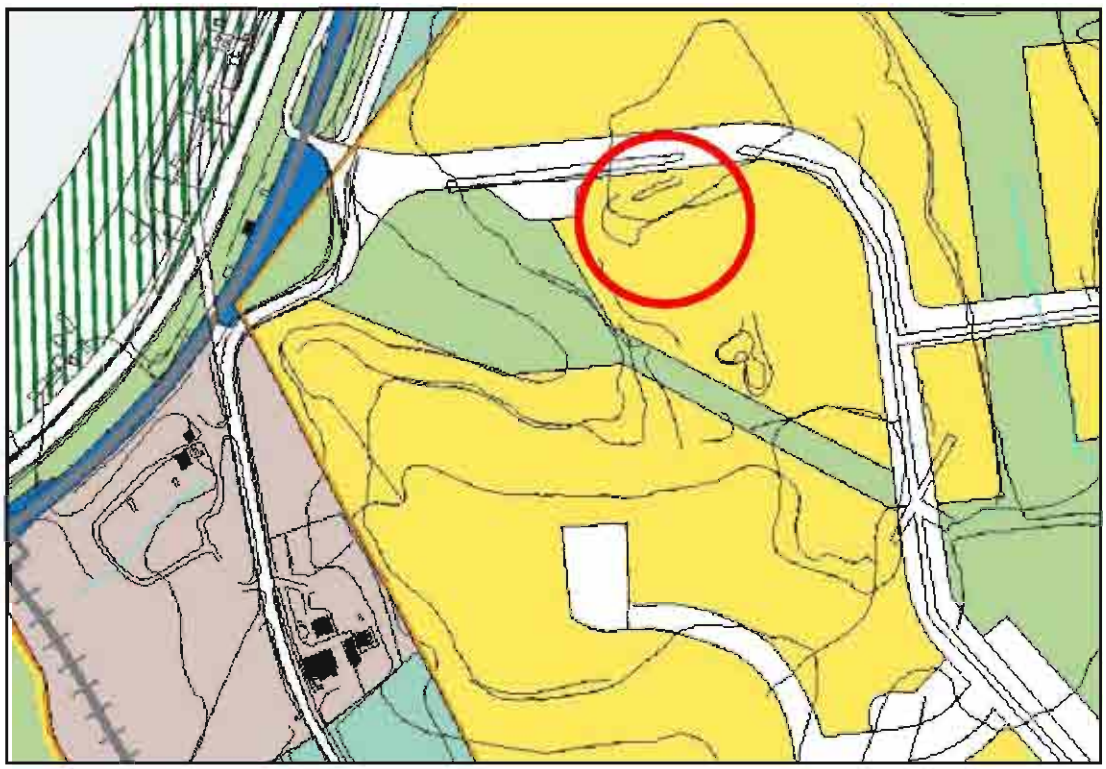
NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 3

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 60, PIANO S1

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 4, PIANO S1

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



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - municipio IX

Sono state eseguite ricerche presso il **P.T.P.R. della Regione Lazio**:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:
BENI PAESAGGISTICI
Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse archeologico già individuate
Vincoli Ricognitivi di Legge
Aree rispetto Roma
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 D.lvo 42/04



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 3

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 60, PIANO S1

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 4, PIANO S1

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.772 prot.n.53840 rilasciato dal Comune di Roma il 12.09.2007**;
- **Permesso di Costruire per variante essenziale n.178 prot.22896, rilasciato da Roma Capitale il 22.03.2011** (progetto prot.n.37507 del 2008);

- DIA presentata al municipio XII (oggi municipio IX) di Roma Capitale del 03.05.2012 prot.34888.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il IX municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (prot.CN/2024/137979 del 08.10.2024 - rep.13258 del 09.10.2024) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto individuando i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia).

- Comunicazione nuovo incarico Prot. CN 19957 del 15.03.2011;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 23563 del 29.03.2011;
- **DIA in alternativa al Permesso di costruire Prot. CN 35031 del 16.04.2013** (si allega copia) recupero ai fini abitativi dei locali lavatoio con realizzazione di nuove partizioni interne, angolo cottura, servizi igienici, finiture e impianti. Modifiche interne degli appartamenti del 2°-3° e 4° piano, modifiche servizi e distribuzione interna appartamenti al 5° piano. Modifiche di servizi e distribuzione degli spazi interni negli appartamenti del 5°piano.
- **DIA nuovi tipi Prot. CN 49787 del 30.05.2013** (si allega copia) doc. integrativa alla DIA Prot. CN 35031;
- DIA Prot. CN 75855 del 05.09.2013 doc. integrativa DIA Prot. CN 49787;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 76869 del 10.09.2013 in rif.to DIA Prot. CN 49787/2013;
- Richiesta proroga Prot. CN 26196 del 25.03.2014;
- Richiesta proroga Prot. CN 81644 del 07.09.2016;
- Comunicazione integrativa Prot. CN 95774 del 07.10.2016;
- Restituzione raccomandata Prot. CN 103958 del 02.11.2016;
- Fine lavori e collaudo Prot. CN 19771 del 21.02.2017 in rif.to DIA Prot. CN 34888 del 03.05.2012 e DIA Prot. CN 35031 del 16.04.2013 e DIA Prot. CN 49787 del 30.05.2013;
- **DIA piano casa Prot. CN 19774 del 21.02.2017** ampliamento (<20%) superficie commerciale con diversa distribuzione interna e variazione prospetti. Realizzazione di un locale accessorio, modifiche sistemazioni esterne e **divisione autorimessa interrata in due parti**;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 43825 dl 24.04.2017 DIA Prot. CN 19774/2017;
- Comunicazione risoluzione incarico professionale Prot. CN 6025 del 18.01.2018;
- Fine lavori e collaudo immobile Via G. Bonelli 543 Prot. CN 21168 del 18.02.2020

L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (prot.Dip.PAU n.15228 del 27.02.2012) presentata dalla società cooperativa a r.l.* è stata rigettata in quanto risultata carente di documentazione obbligatoria deficitaria.**

Per quanto sopra descritto si precisa che il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.

Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

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

Permesso n. 472 **prot.** 53840 **del** 12/9/07 **Istanza n. 38112/05**

IL DIRETTORE

*** Vista la richiesta pervenuta in data 09/06/05 prot. n. 38112 presentata dalla *** relativa alla realizzazione di un edificio residenziale (Sagoma A), secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale (Sagoma A) mc 11.817,13 residenziali, sull'immobile sito in Roma - Località Torrino Mezzocammino – Comparto Z3 – Municipio XII;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1839 del 19/11/2004 e Determinazione Dirigenziale n°465 del Dipartimento IX – U.O. VI di svincolo cubatura;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n. 84864 del 07/12/06;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 34985 del 31/05/07;
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino in data 09/05/07 prot. n. 34935 del 31/05/07;
- Visto Atto d'Obbligo per il vincolo del lotto, destinazione d'uso dei locali al piano interrato, parcheggio privato a servizio del residenziale, superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, verde ed alberature (Rogito Notaio Antonio Manzi, repertorio n. 80135/33082 del 17/05/07 trascritto il 18/05/07 reg part. n. 33320 e reg gen. n. 94498);
- Visto Polizza Fidejussoria della *** relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorata degli interessi legali ed eventuali sanzioni amministrative derivanti dal ritardato pagamento delle rate nei termini;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1091 del 08/08/07 Dipartimento IX – VI U.O. Attuazione Piani di Lottizzazione Convenzionata per Traslazione volumetrie. residenziali tra i comparti Z4 e Z3 (1.184 mc);
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

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

***

CONDIZIONI GENERALI :

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
8. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
11. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicato 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 Nulla Osta Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma prot. n. 10834 del 10/04/06, e che prima dell'inizio dei lavori venga acquisito il preventivo nulla osta dei VV.F e sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86 comma 10, lettera b e b-bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafico di progetto ***

Firma dell'interessato

***

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO
11 OTT 2007

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 178 **Prot.** 22896 **del** 22/3/11 **Istanza** 080037507

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 05/06/2008 prot. n.080037507, di Permesso di Costruire per variante essenziale per l'esecuzione dei lavori di edificio misto (residenziale con commerciale) con completamento della volumetria sull'immobile in Roma, Località Torrino Mezzocammino - Comprensorio Z3 Sagoma A - Municipio XII presentata da
***

- Visto atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01;
- Visto Atto di ridistribuzione delle proprietà ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. conformemente alla Delibera G.C. n°171/2006 (Notaio Antonio Manzi repertorio n°78873/32241 del 22/12/06);
- Visto il Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita;
- Visto nota prot. n°64122 del 25/10/07 – Dipartimento IX per il rilascio delle volumetrie nella Convenzione Torrino Mezzocammino;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 44387 del 08/07/2010;
- Visto Perizia giurata ai sensi della delibera Consiglio Comunale n°48/2006 prot. n. 59220 del 04/10/2010;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n°64471 del 28/10/2010;
- Visto parere del Collegio dei Tecnici del Consorzio Torrino Mezzocammino pr
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consc data 21/02/2011 prot. n. 15253 del 24/02/2011;
- Visto atto d'obbligo per destinazione d'uso, parcheggio ed alberature, piano p 25/11/2010 n. 87500/37977 trascritto il 29/11/2010 n. 143212/84984;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°5488 del 08/03/2011 commisurato al costo di costruzione, determinato in **€ 50.470,02**;
- 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.

Ai Richiedenti

***

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. 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;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Nel cantiere 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.
10. 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;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
13. **I lavori dovranno essere iniziati,pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione.....ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

Prescrizioni: Atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01; Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita 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 di Costruire sono allegati n°1 grafico di progetto.

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

***

16 apr 2013

PROT. CN 35031

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

***

***

rapp. 1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100

DATA : 21/03/2013

AGG.:

filename SuperDia_maggio 2012

***

AVOLA 2

st operam

COPIA

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

MUNICIPIO ROMA X
30 MAG. 2013
PROT. CN 69787

***

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

***

rapp. 1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100

DATA : 21/03/2013

AGG.:

filename SuperDia_maggio 2012

***

TAVOLA 2

ost operam

COMUNE DI ROMA

ROMA CAPITALE
Municipio Roma IX
21 FEB. 2017
Prot. CN-N° 19776

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

***

DIA Piano Casa - Ampliamento locale commerciale, realizzazione vano accessorio, modifiche alle sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata

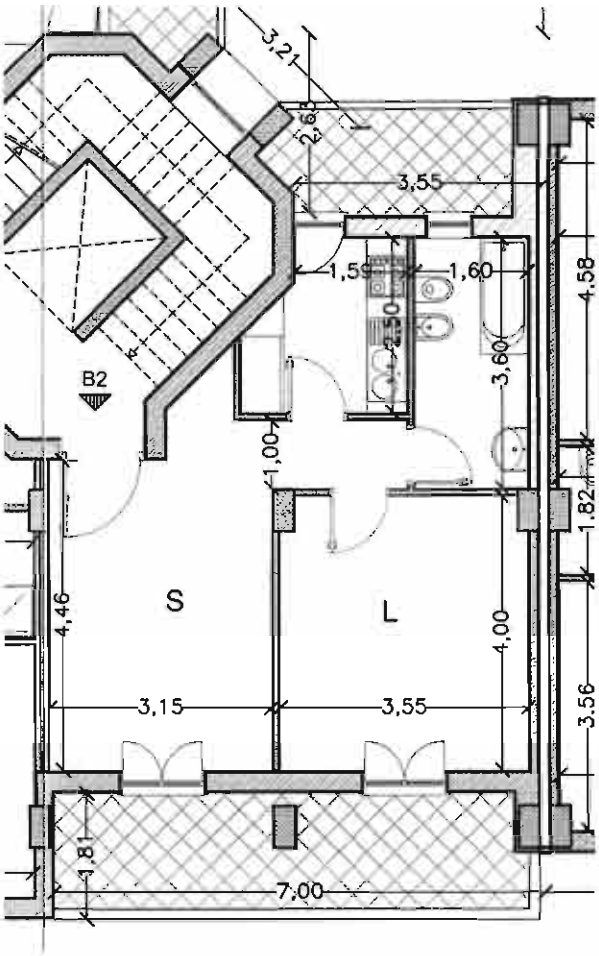
***

rapp. 1:200-1:100	TAVOLA: POST OPERAM
DATA: 21/02/2017	
AGG.:	
filename: DIA_ampliamento locale commerciale	

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 3

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA (Prot.CN-35031 del 16.04.2013) e successiva DIA nuovi tipo (prot.CN 49787 del 30.05.2013) come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot.CN-35031 del 16.04.2013 e prot.CN 49787 del 30.05.2013



Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

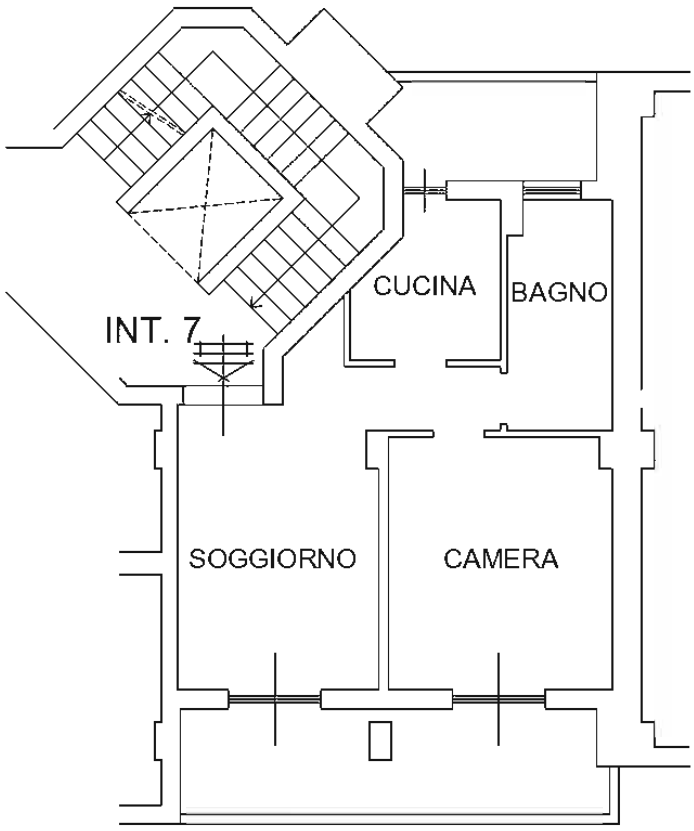
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala C - 3° piano

APPARTAMENTO int. 7

f.1126 p.lla 2805 sub.51

LOTTO 2

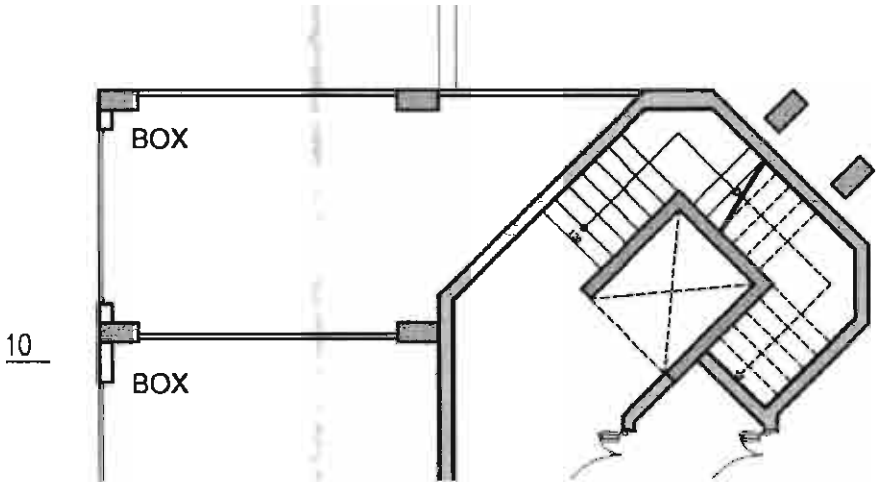




BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 60, PIANO S1

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017



PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

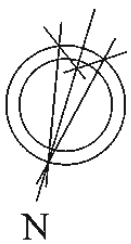
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 60

f.1126 p.lla 2805 sub.106

LOTTO 2

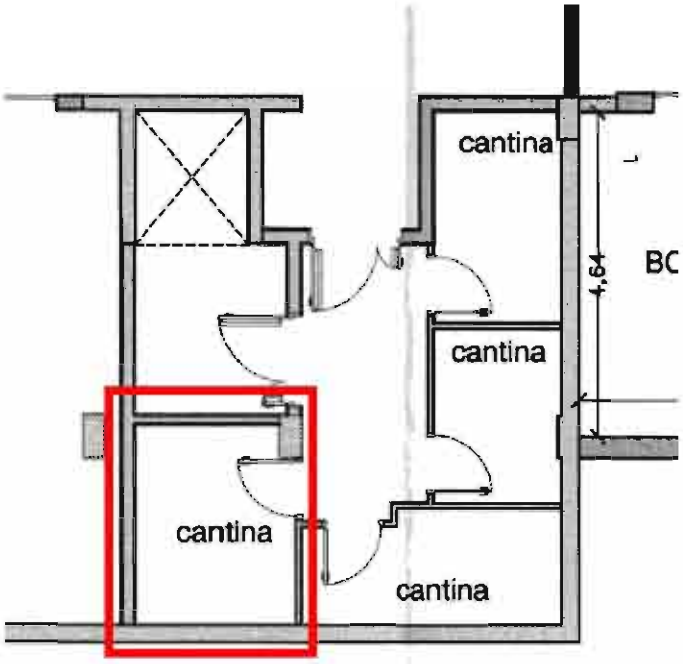




BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 4, PIANO S1

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017



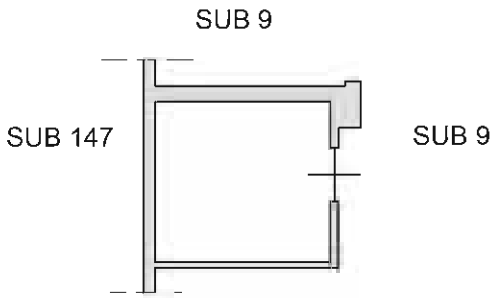
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

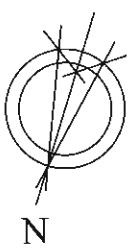
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

CANTINA n° 4

f.1126 p.lla 2805 sub.146

LOTTO 2





VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 3

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 60, PIANO S1

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per i beni 3 e 4 (appartamento sub 51 e box sub 106) gravano oneri condominiali insoluti pari a € 4.269,80.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 448,79.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 4, PIANO S1

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per la cantina n.4 sub 146 gravano oneri condominiali insoluti pari a € 129,51.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 1,46.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala C, interno 12, piano 5
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 59, piano S1
- **Bene N° 27** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 12, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 5

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala C, interno 12 (F.1126 p.lla 2805 sub.504), piano quinto, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare.



Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento).

L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002).





L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20.09.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano.

Allo stato dei luoghi si tratta un appartamento di grandi dimensioni di fatto suddiviso in due appartamenti indipendenti, ma collegati internamente tramite una semplice porta tamburata in legno.

L'appartamento di dimensioni maggiori è composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni tre terrazzi, uno dei quali in comune con l'appartamento di dimensioni minori. L'appartamento di dimensioni minori si compone di: soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e il terrazzo in comune con l'appartamento adiacente.
Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, gli appartamenti si presentano in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici e all'ultimo titolo assentito.

Entrambi gli appartamenti presentano pavimenti in parquet, tranne nei bagni in cui troviamo grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il rivestimento dei bagni è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.

APPARTAMENTO DIMENSIONI MAGGIORI

















APPARTAMENTO DIMENSIONI MINORI













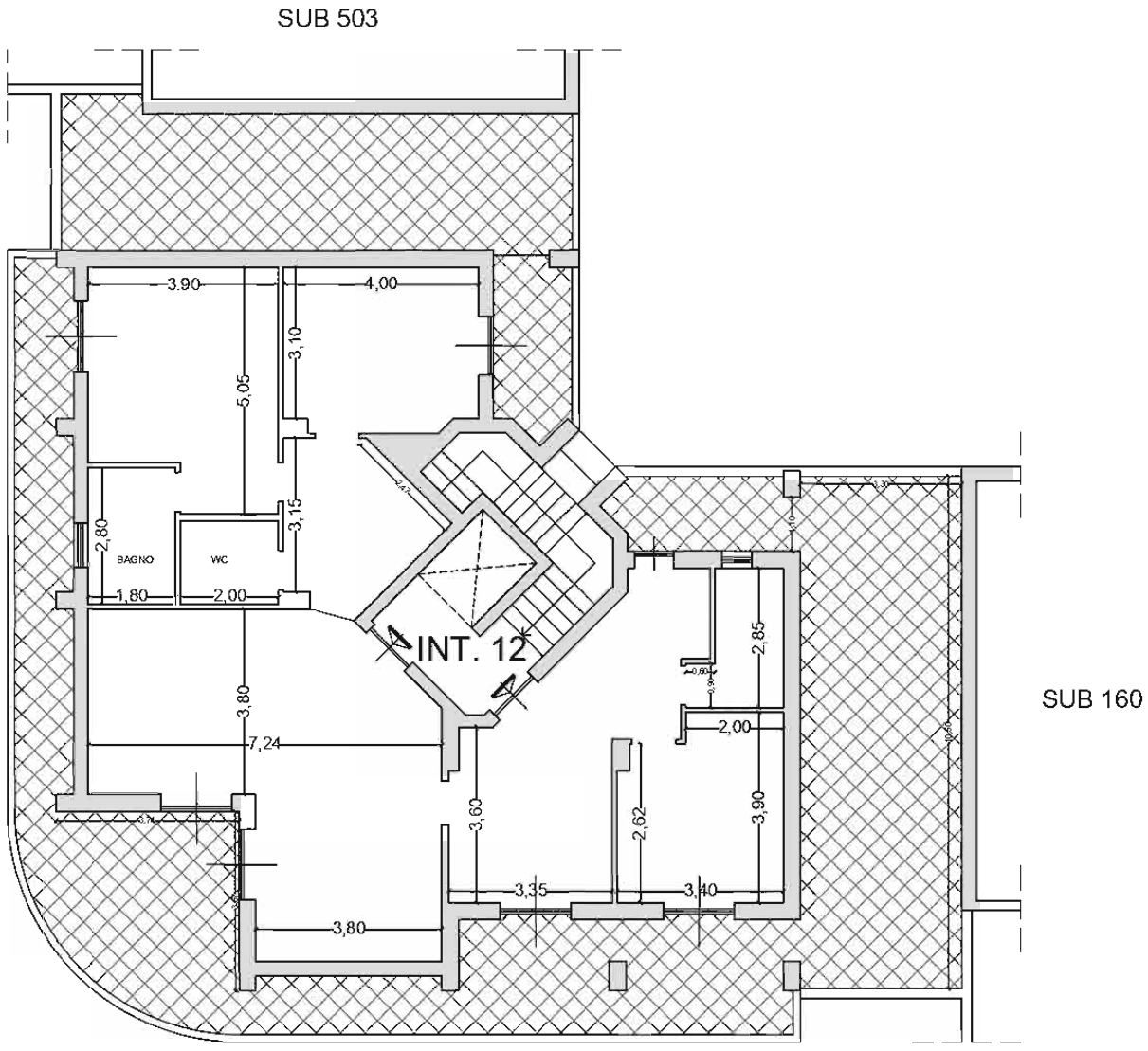
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

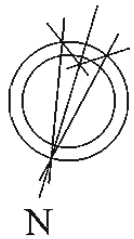
Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala C - 5° piano

APPARTAMENTO int. 12

f.1126 p.lla 2805 sub.504

LOTTO 3





SCALA 1:100

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 59, PIANO S1

Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.5 (appartamento int.12 della scala C), è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.5 e ubicato al piano seminterrato (S1).

L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.59 (F. 1126 p.lla 2805 sub.155) si raggiunge attraversando il cancello carrabile, svoltando a destra percorrendo parte dell'area condominiale asfaltata fino a giungere alla rampa che conduce al piano S1 (autorimessa B). L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala esterno che si raggiunge attraversando il piano piloties oppure dall'ascensore della scala C.

Il box è composto di un unico vano di forma rettangolare, vi si accede tramite una porta basculante elettrica in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Durante il sopralluogo del 20.09.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.59 (sub.155) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.





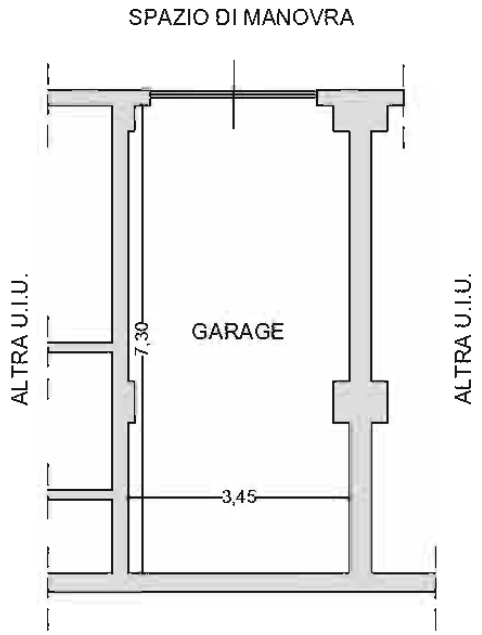
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 59

f.1126 p.lla 2805 sub.155

LOTTO 3



SCALA 1:100

N

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 12, PIANO S1

Il terzo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.5 e bene n.6 (appartamento int.12 della scala C – box auto n.59), è una cantina di proprietà **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente a beni nn. 5-6 e ubicata al piano seminterrato (S1).

Per raggiungere la cantina int.12 al piano interrato, una volta varcato il cancello della proprietà immobiliare, si procede verso destra percorrendo a piedi il marciapiede condominiale fino a raggiungere la rampa che conduce al piano S1 (autorimessa B) oppure internamente utilizzando l'ascensore della scala C.

In esecuzione all'ordine di liberazione emesso dal G.E. il 19.11.2024 si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata dell'immobile.

Durante il sopralluogo avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

La cantina è composta di un unico vano di forma rettangolare, vi si accede tramite una porta in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, la cantina n.12 (sub.124) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.





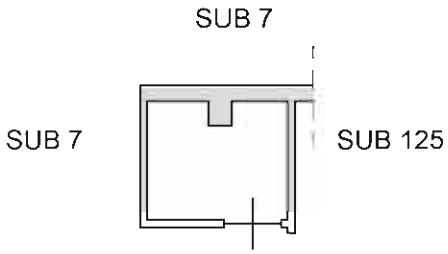
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

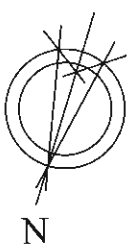
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

CANTINA n° 12

f.1126 p.lla 2805 sub.124

LOTTO 3





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 5

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 59, PIANO S1

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 12, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 5

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 59, PIANO S1

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 12, PIANO S1

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

- **** Omissis ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 5

L'appartamento della scala C interno 12 al quinto piano, catastalmente distinto con il subalterno 504, confina con l'appartamento interno 9 della scala D; distacchi su proprietà condominiale su due lati, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 59, PIANO S1

Il box n.59 al piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 155, confina con il box n.58 (sub 154), le cantine sub 125 e 126, area di manovra (sub 11), salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 12, PIANO S1

La cantina n.12 al primo piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 124, confina con la cantina sub 125, il sub 7 su due lati, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	2,85 m	5
Terrazzo	23,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq		5
Terrazzo	59,20 mq	65,00 mq	0,25	16,25 mq		5
			Totale superficie convenzionale:	119,75 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	119,75 mq		

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 59, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,85 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	32,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	32,00 mq		

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 12, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	2,80 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	8,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	8,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 73, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.433,17 Piano 5
Dal **29/10/2012** al **16/04/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 73, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.433,17 Piano 5
Dal **16/04/2015** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.433,17 Piano 5
Dal **09/11/2015** al **27/09/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 168 mq Rendita € 1.433,17 Piano 5
Dal **27/09/2016** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 168 mq Rendita € 1.433,17 Piano 5
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 168 mq Rendita € 1.433,17 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 59, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 155, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 26 mq Rendita € 104,74 Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 155, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 26 mq Rendita € 104,74 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 155, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 26 mq Superficie catastale 32 mq Rendita € 104,74 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 155, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 26 mq Superficie catastale 32 mq Rendita € 104,74 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 12, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 124, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Rendita € 17,66 Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 124, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Rendita € 17,66 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 124, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 17,66 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 124, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 17,66 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	504	6	A2	7	7,5 vani	168 mq	1433,17 €	5	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0251786del 16/04/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

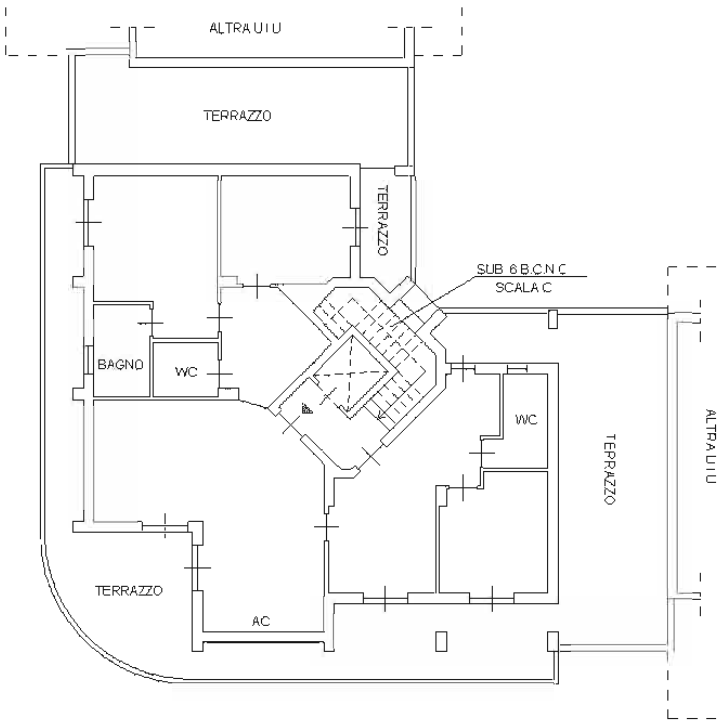
Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1126
Particella: 2805
Subalterno: 504

Compilata da:
Pieramati Francesco Maria
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 1251

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO QUINTO
H= 2.85



ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 504 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 543 Scala C Piano 5

Ultima planimetria in atti

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 59, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	155	6	C6	12	26 mq	32 mq	104,74 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

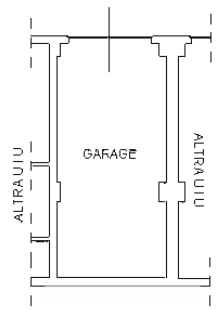
Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

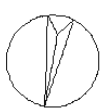
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Alieri Alessandro
Foglio: 1126	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 2805	
Subalterno: 155	Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SEMINTERRATO

H=2.60





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 155 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 545 Piano S1

Ultima planimetria in atti

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 12, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	124	6	C2	7	6 mq	8 mq	17,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1126
Particella: 2805
Subalterno: 124

Compilata da:
Alieri Alessandro

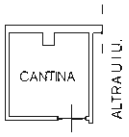
Iscritto all'albo:
Architetti

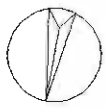
Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SEMINTERRATO

H=2.60





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 124 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 543 Piano S1

Ultima planimetria in atti

PRECISAZIONI

Convenzione notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002 trascritta il 13.12.2002 al n.85727 di formalità (reg.gen. 130047) tra il Comune di Roma e il Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino.

Nota in rettifica della precedente (notaio Luigi La Gioia rep.50882 del 18.09.2002 trascritta il 03.11.2010 al n.77760 di formalità reg.gen. 132052) nella quale, per mero errore materiale, è stata omessa, nel quadro B della stessa, l'indicazione delle due particelle 2978 e 2986 del foglio 1150, restando ferma ed immutata il resto della nota e gli immobili tutti già inseriti nel quadro B della nota stessa.

Nota in rettifica trascritta il 14.09.2011 al n.66492 di formalità reg.gen. 104123.

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 18/05/2007 - Registro Particolare 33320, Registro Generale 94498 notaio Antonio Manzi (repertorio 80135/33082 del 17/05/2007) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 maggiore della superficie di progetto pari a mq.8.027 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera come riportato nella planimetria conforme a quella di progetto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.766,55(millesettecento sessantasei virgola cinquantacinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato cosi come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni.

L'obbligazione anzidetta, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 29/11/2010 - Registro Particolare 84984, Registro Generale 143212 notaio Antonio Manzi (repertorio 87500/379772 del 25/11/2010) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del contratto in oggetto;

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera. Così come riportato nell'allegata planimetria, conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779, 52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Che a seguito di accertamenti eseguiti, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni. ciò premesso, la società comparente uniformandosi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con l'unito titolo, per se' ed aventi causa, si è obbligata a:

- vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 8.396,25, di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, così, come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", che costituisce parte integrante, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata, al presente progetto;

- destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779,52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante sotto la lettera "b" nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, si è impegnata inoltre, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché porre a dimora n. 50 alberi di altezza non inferiore mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto sotto la lettera "b" nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde.

Le obbligazioni, anzidette da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in un contesto condominiale composto di 56 unità abitative e 63 box auto, come si evince dal regolamento di condominio inviato dall'amministratore che si allega.
Regolamento di condominio notaio Loredana Bocca di Palestrina del 17.06.2013 rep.25134 racc.17712 trascritto a Roma 1 il 26.06.2013 al n.48288 di formalità (n.64106 Registro Generale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 5

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna utile: H 2,85 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: intonaco civile, mattoni di cortina;
Pareti interne: intonaco tinteggiato e rivestimenti in ceramica;
Pavimentazione interna: parquet, piastrelle di ceramica;
Infissi esterni ed interni: in pvc effetto legno con doppio vetro; porte in legno tamburate;
Impianto termico: autonomo con radiatori in alluminio.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 59, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,85 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Muratura in pannelli alfa;
Pavimenti: battuto di cemento

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 12, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,80 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pavimenti: battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 5

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 59, PIANO S1

Gli immobili sono occupati da terzi senza titolo.

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 12, PIANO S1

L'immobile è libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 5

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 59, PIANO S1

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 12, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/10/1999**	**** Omissis ****	Conferimento in Consorzio per scrittura privata autentica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	20/10/1999	40989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	13/11/1999		55302
Dal **01/12/2000**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Amati	01/12/2000	5286	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/12/2000		65451
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30983
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	27/05/2003		30015
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	05/06/2003		32127
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	10/06/2003		33184
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30975
Dal **08/10/2004**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	08/10/2004	72972	28434
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della	28/10/2004		85294

		Pubblicità Immobiliare - Roma 1			
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4691
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4705
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007	79843	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007		28926
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007		79843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007	84011	28925
Dal **02/05/2007**	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	02/05/2007	80014	32980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	29/05/2007		35591
Dal **16/05/2007** al **07/03/2024**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	16/05/2007	75895	17629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2007	100588	35743

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 5

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017

Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
Importo: € 145.772,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 133.555,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note: Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****
  Domanda Giudiziale
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017

Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
A favore di **** Omissis ****

- Contro **** Omissis ****
  Pignoramento
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

A seguito di ispezione ipotecaria sull'immobile si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 18/05/2015 - Registro Particolare 35652 Registro Generale 48439
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7147/4476 del 08/05/2015
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 59, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****

A seguito di ispezione ipotecaria sull'immobile si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

TRASCRIZIONE del 18/05/2015 - Registro Particolare 35654 Registro Generale 48441
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7146/4475 del 08/05/2015
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 12, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****
  Domanda Giudiziale
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****
  Pignoramento
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

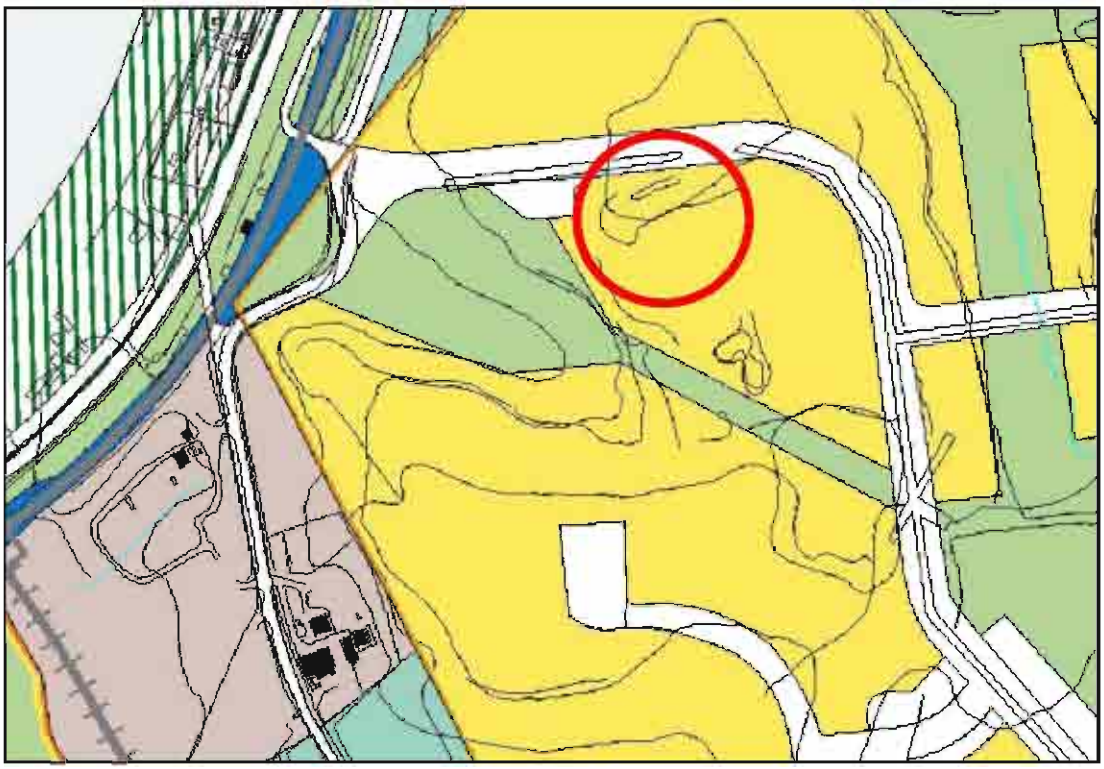
NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 5

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 59, PIANO S1

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 12, PIANO S1

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



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

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

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

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

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in

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

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

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

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

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

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

Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - municipio IX

Sono state eseguite ricerche presso il **P.T.P.R. della Regione Lazio**:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:
BENI PAESAGGISTICI
Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse archeologico già individuate
Vincoli Ricognitivi di Legge
Aree rispetto Roma
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 D.lvo 42/04



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 5

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 59, PIANO S1

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 12, PIANO S1

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.772 prot.n.53840 rilasciato dal Comune di Roma il 12.09.2007**;

- **Permesso di Costruire per variante essenziale n.178 prot.22896, rilasciato da Roma Capitale il 22.03.2011** (progetto prot.n.37507 del 2008);
- DIA presentata al municipio XII (oggi municipio IX) di Roma Capitale del 03.05.2012 prot.34888.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il IX municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (prot.CN/2024/137979 del 08.10.2024 - rep.13258 del 09.10.2024) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto individuando i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia).

- Comunicazione nuovo incarico Prot. CN 19957 del 15.03.2011;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 23563 del 29.03.2011;
- **DIA in alternativa al Permesso di costruire Prot. CN 35031 del 16.04.2013** (si allega copia) recupero ai fini abitativi dei locali lavatoio con realizzazione di nuove partizioni interne, angolo cottura, servizi igienici, finiture e impianti. Modifiche interne degli appartamenti del 2°-3° e 4° piano, modifiche servizi e distribuzione interna appartamenti al 5° piano. Modifiche di servizi e distribuzione degli spazi interni negli appartamenti del 5°piano.
- **DIA nuovi tipi Prot. CN 49787 del 30.05.2013** (si allega copia) doc. integrativa alla DIA Prot. CN 35031;
- DIA Prot. CN 75855 del 05.09.2013 doc. integrativa DIA Prot. CN 49787;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 76869 del 10.09.2013 in rif.to DIA Prot. CN 49787/2013;
- Richiesta proroga Prot. CN 26196 del 25.03.2014;
- Richiesta proroga Prot. CN 81644 del 07.09.2016;
- Comunicazione integrativa Prot. CN 95774 del 07.10.2016;
- Restituzione raccomandata Prot. CN 103958 del 02.11.2016;
- Fine lavori e collaudo Prot. CN 19771 del 21.02.2017 in rif.to DIA Prot. CN 34888 del 03.05.2012 e DIA Prot. CN 35031 del 16.04.2013 e DIA Prot. CN 49787 del 30.05.2013;
- DIA piano casa Prot. CN 19774 del 21.02.2017 ampliamento (<20%) superficie commerciale con diversa distribuzione interna e variazione prospetti. Realizzazione di un locale accessorio, modifiche sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata in due parti;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 43825 dl 24.04.2017 DIA Prot. CN 19774/2017;
- Comunicazione risoluzione incarico professionale Prot. CN 6025 del 18.01.2018;
- Fine lavori e collaudo immobile Via G. Bonelli 543 Prot. CN 21168 del 18.02.2020

L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (prot.Dip.PAU n.15228 del 27.02.2012) presentata dalla ** Omissis **** è stata rigettata in quanto risultata carente di documentazione obbligatoria deficitaria.**
Per quanto sopra descritto si precisa che il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.

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

Permesso n. 72 **prot.** 53840 **del** 12/9/07 **Istanza n. 38112/05**

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/06/05 prot. n. 38112 presentata c
elativa alla realizzazione di un edificio residenziale (Sagoma A), secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale (Sagoma A) mc 11.817,13 residenziali, sull'immobile sito in Roma - Località Torrino Mezzocammino – Comparto Z3 – Municipio XII;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1839 del 19/11/2004 e Determinazione Dirigenziale n°465 del Dipartimento IX – U.O. VI di svincolo cubatura;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n. 84864 del 07/12/06;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 34985 del 31/05/07;
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino in data 09/05/07 prot. n. 34935 del 31/05/07;
- Visto Atto d'Obbligo per il vincolo del lotto, destinazione d'uso dei locali al piano interrato, parcheggio privato a servizio del residenziale, superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, verde ed alberature (Rogito Notaio Antonio Manzi, repertorio n. 80135/33082 del 17/05/07 trascritto il 18/05/07 reg.part. n. 33320 e reg.gen. n. 94498);
- Visto Polizza Fidejussoria della relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorata degli interessi legali ed eventuali sanzioni amministrative derivanti dal ritardato pagamento delle rate nei termini;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1091 del 08/08/07 Dipartimento IX – VI U.O. Attuazione Piani di Lottizzazione Convenzionata per Traslazione volumetrie. residenziali tra i comparti Z4 e Z3 (1.184 mc);
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

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

CONDIZIONI GENERALI :

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

A5334 / SET. 2007

- Prescrizioni Nulla Osta Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma prot. n. 10834 del 10/04/06, e che prima dell'inizio dei lavori venga acquisito il preventivo nulla osta del VV.F e sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, per ogni nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86 comma 10, lettera b e 6-bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafico di progetto

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO
11 OTT 2007

Firma dell'interessato

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 178 **Prot.** 22896 **del** 22/3/11 **Istanza** 080037507

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 05/06/2008 prot. n.080037507, di Permesso di Costruire per variante essenziale per l'esecuzione dei lavori di edificio misto (residenziale con commerciale) con completamento della volumetria sull'immobile in Roma, Località Torrino Mezzocammino - Comprensorio Z3 Sagoma A - Municipio XII presentata da

- Visto atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01;
- Visto Atto di ridistribuzione delle proprietà ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. conformemente alla Delibera G.C. n°171/2006 (Notaio Antonio Manzi repertorio n°78873/32241 del 22/12/06);
- Visto il Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita;
- Visto nota prot. n°64122 del 25/10/07 – Dipartimento IX per il rilascio delle volumetrie nella Convenzione Torrino Mezzocammino;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 44387 del 08/07/2010;
- Visto Perizia giurata ai sensi della delibera Consiglio Comunale n°48/2006 prot. n. 59220 del 04/10/2010;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n°64471 del 28/10/2010;
- Visto parere del Collegio dei Tecnici del Consorzio Torrino Mezzocammino pr
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consc data 21/02/2011 prot. n. 15253 del 24/02/2011;
- Visto atto d'obbligo per destinazione d'uso, parcheggio ed alberature, piano p 25/11/2010 n. 87500/37977 trascritto il 29/11/2010 n. 143212/84984;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°5488 del 08/03/2011 commisurato al costo di costruzione, determinato in **€ 50.470,02**;
- 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.

Ai Richiedenti

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. 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;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Nel cantiere 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.
10. 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;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
13. **I lavori dovranno essere iniziati,pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione.....ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

Prescrizioni: Atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01; Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita 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 di Costruire sono allegati n°1 grafico di progetto.

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

16 APR 2013

PROT. CN 33031

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp.	1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100
DATA :	21/03/2013
AGG.:	
filename	SuperDia_maggio 2012

AVOLA 2

st operam

COPIA

MUNICIPIO ROMA - X
30 MAG. 2013
PROT. CN 69787

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp. 1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100

DATA : 21/03/2013

AGG.:

filename SuperDia_maggio 2012

TAVOLA 2

ost operam

COMUNE DI ROMA

ROMA CAPITALE
Municipio Roma IX
21 FEB. 2017
Prot. CN-N° 19774

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

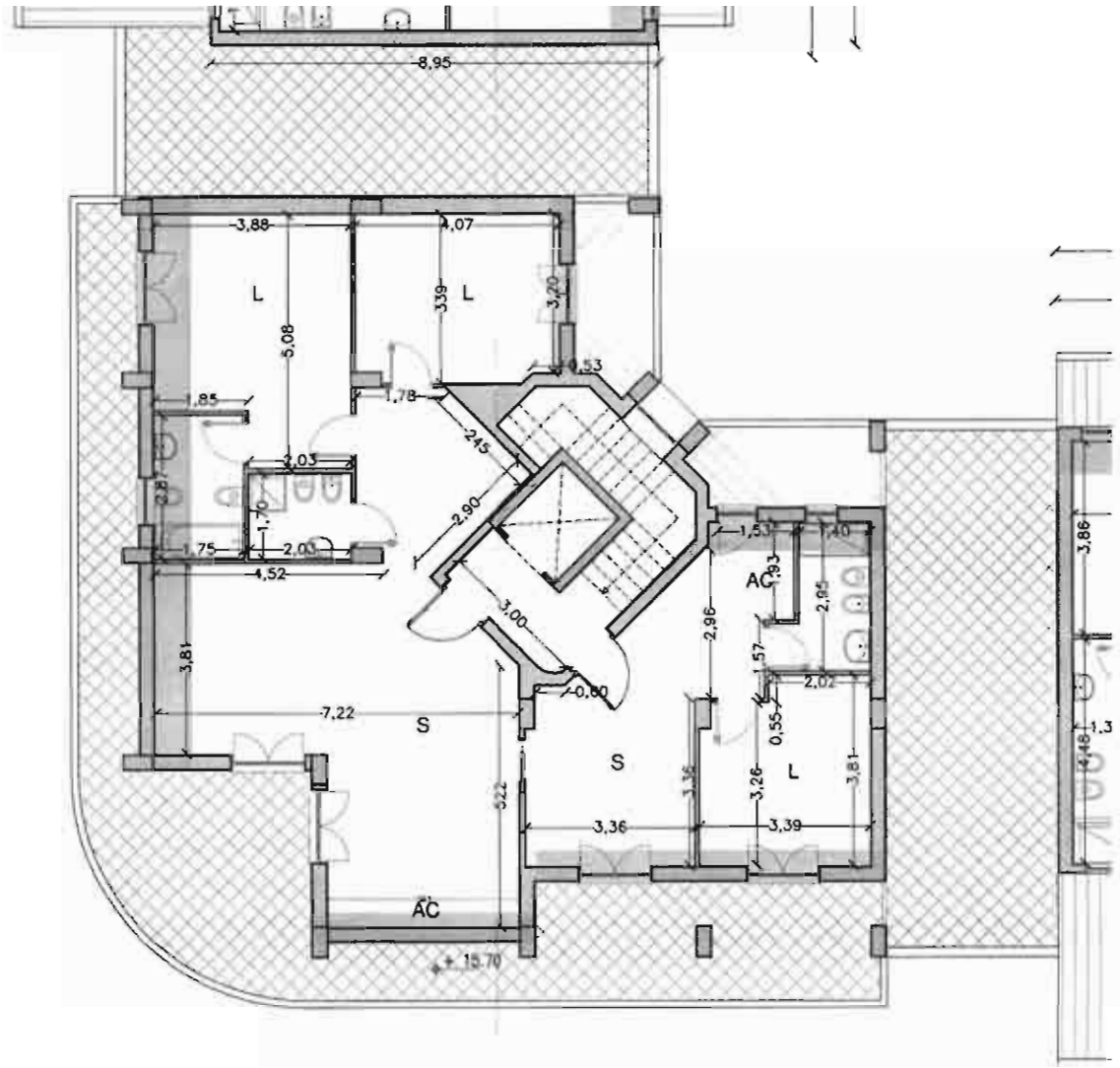
DIA Piano Casa - Ampliamento locale commerciale, realizzazione vano accessorio, modifiche alle sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata

rapp. 1:200-1:100		TAVOLA: POST OPERAM
DATA: 21/02/2017		
AGG.:		
filename: DIA_ampliamento locale commerciale		

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 5

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA (Prot.CN-35031 del 16.04.2013) e successiva DIA nuovi tipo (prot.CN 49787 del 30.05.2013) come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot.CN-35031 del 16.04.2013 e prot.CN 49787 del 30.05.2013



Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

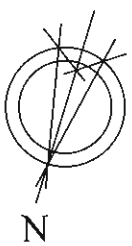
Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala C - 5° piano

APPARTAMENTO int. 12

f.1126 p.lla 2805 sub.504

LOTTO 3

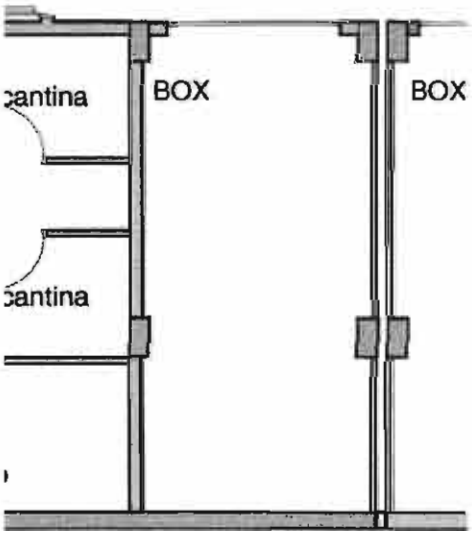




BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 59, PIANO S1

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017



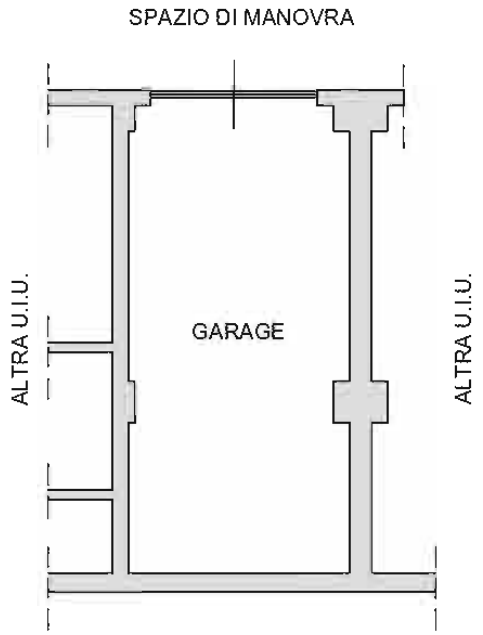
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

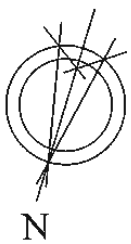
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 59

f.1126 p.lla 2805 sub.155

LOTTO 3



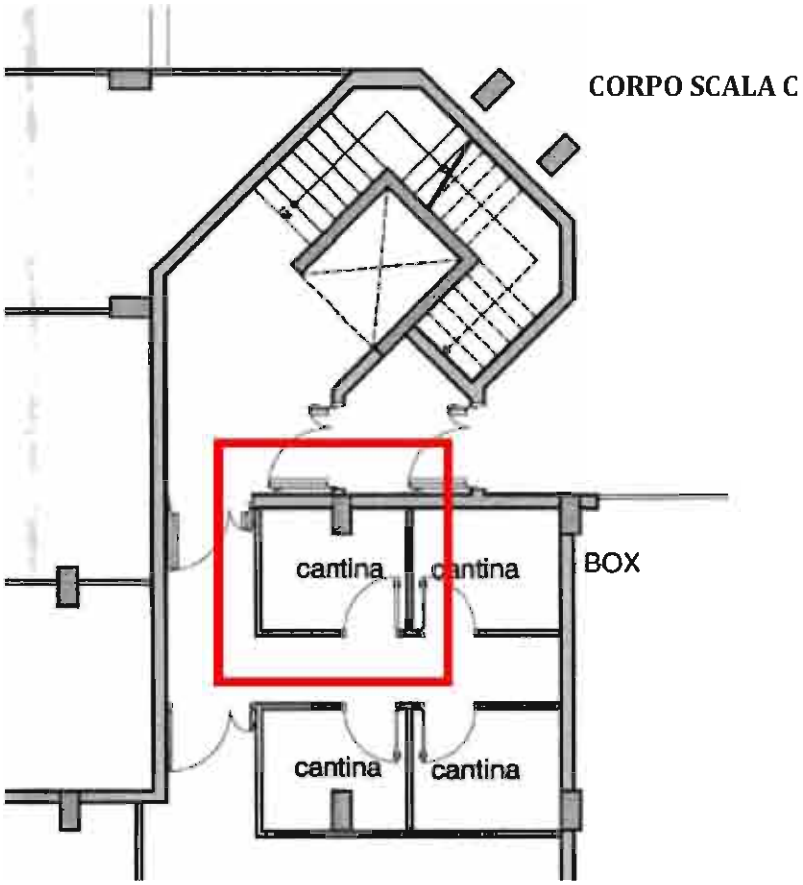


SCALA 1:100

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 12, PIANO S1

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017



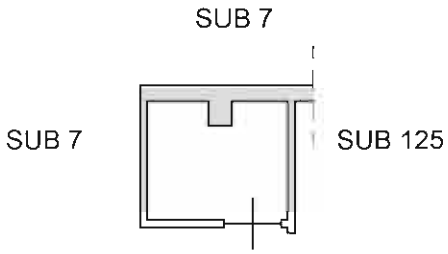
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

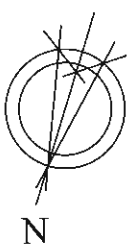
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

CANTINA n° 12

f.1126 p.lla 2805 sub.124

LOTTO 3





VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 5

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 59, PIANO S1

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per i beni 5 e 6 (appartamento sub 504 e box sub 155) gravano oneri condominiali insoluti pari a € 12.134,34.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 659,19.

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 12, PIANO S1

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per la cantina n.12 sub 124 gravano oneri condominiali insoluti pari a € 81,37.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 0,89.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala D, interno 9, piano 5
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 24, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala C, interno 9 (F.1126 p.lla 2805 sub.503), piano quinto, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare.



Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento).

L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002).





L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545.

civico 543

civico 545



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.09.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano.

Per accedere all'appartamento una volta giunti sul pianerottolo del quinto piano attraversata la porta d'ingresso occorrerà salire alcuni gradini fino a raggiungere il disimpegno. Allo stato dei luoghi l'immobile è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno, ripostiglio, un terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici e all'ultimo titolo assentito come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia".

L'intero appartamento presenta pavimenti in parquet, tranne nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il rivestimento del bagno è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.



















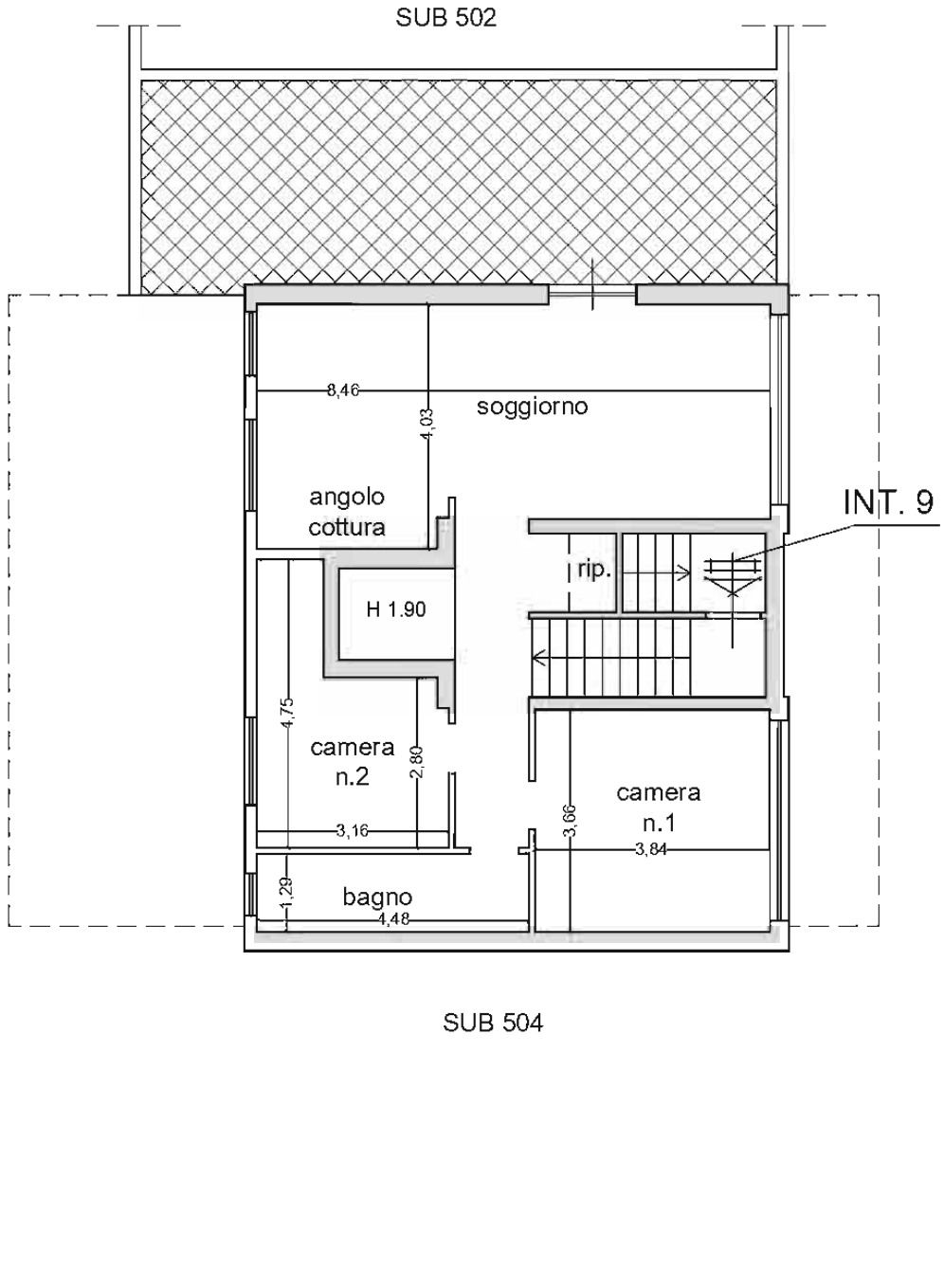
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala D - 5° piano

APPARTAMENTO int. 9

f.1126 p.lla 2805 sub.503

LOTTO 4



BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 24, PIANO S1

Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.7(appartamento int.9 della scala D), è un box auto di proprietà della **** Omissis **** facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.7 e ubicato al piano seminterrato (S1).

L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.24 (F. 1126 p.lla 2805 sub.101) si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1 (autorimessa A). L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala che si raggiunge percorrendo il marciapiede condominiale esterno che ci si trova di fronte ai cancelli d'accesso al fabbricato.

Il box è composto di un unico vano di forma rettangolare, vi si accede tramite una porta basculante elettrica in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Durante il sopralluogo del 03.10.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.24 (sub.101) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.





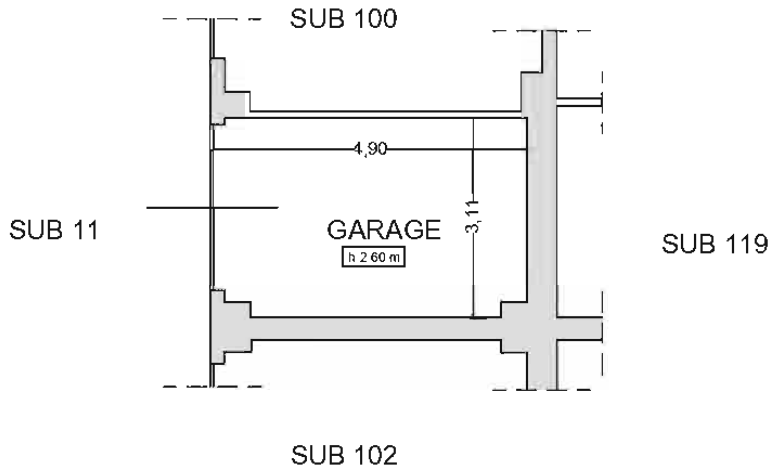
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 24

f.1126 p.lla 2805 sub.101

LOTTO 4



SCALA 1:100

N

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 24, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 24, PIANO S1

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

- **** Omissis ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

L'appartamento della scala D interno 9 al piano quinto, catastalmente distinto con il subalterno 503, confina con l'appartamento int.12 della scala C, l'appartamento int.9 della scala E; distacchi su proprietà condominiale su due lati salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 24, PIANO S1

Il box n.24 al piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 101, confina con i box sub 100 (int.23) e sub 102, area di manovra (sub 11), salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	2,85 m	5
Terrazzo	35,50 mq	38,00 mq	0,25	9,50 mq		5
			Totale superficie convenzionale:	**102,50 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**102,50 mq**		

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 24, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,85 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**19,00 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**19,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/04/2015** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 859,90 Piano 5
Dal **09/11/2015** al **27/09/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 859,90 Piano 5
Dal **27/09/2016** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 859,90 Piano 5
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 859,90 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 24, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 101, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 15 mq Rendita € 60,43 Piano S1

Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 101, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 15 mq Rendita € 60,43 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 101, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 15 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 60,43 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 101, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 15 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 60,43 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	503	6	A2	7	4,5 vani	96 mq	859,9 €	5	

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale c'è un refuso, in quanto la **DIA Prot. CN 35031/2013** legittimava il recupero del sottotetto ai fini abitativi, ma la planimetria catastale riportava ancora la dicitura "soffitta". Per quanto descritto l'immobile necessiterà di un nuovo accatastamento DOCFA, i cui costi pari a € 500,00 saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo totale di stima.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0251751del 16/04/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

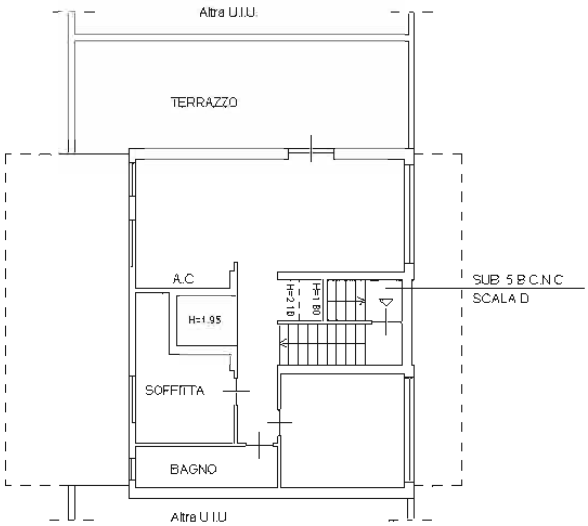
Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1126
Particella: 2805
Subalterno: 503

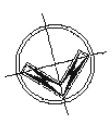
Compilata da:
Pieramati Francesco Maria
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 1251

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO QUINTO
H= 2.70



ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 503 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 543 Scala D Piano 5

Ultima planimetria in atti

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 24, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	101	6	C6	12	15 mq	19 mq	60,43 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

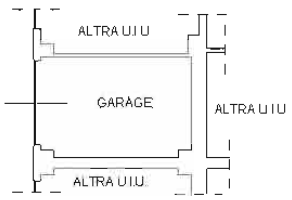
Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Alieri Alessandro
Foglio: 1126	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 2805	
Subalterno: 101	Prov. Roma N. 8529

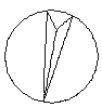
Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SEMINTERRATO

H=2.60







NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 101 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 545 Piano S1

Ultima planimetria in atti

PRECISAZIONI

Convenzione notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002 trascritta il 13.12.2002 al n.85727 di formalità (reg.gen. 130047) tra il Comune di Roma e il Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino.
Nota in rettifica della precedente (notaio Luigi La Gioia rep.50882 del 18.09.2002 trascritta il 03.11.2010 al n.77760 di formalità reg.gen. 132052) nella quale, per mero errore materiale, è stata omessa, nel quadro B della stessa, l'indicazione delle due particelle 2978 e 2986 del foglio 1150, restando ferma ed immutata il resto della nota e gli immobili tutti già inseriti nel quadro B della nota stessa.
Nota in rettifica trascritta il 14.09.2011 al n.66492 di formalità reg.gen. 104123.

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 18/05/2007 - Registro Particolare 33320, Registro Generale 94498 notaio Antonio Manzi (repertorio 80135/33082 del 17/05/2007) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 maggiore della superficie di progetto pari a mq.8.027 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera come riportato nella planimetria conforme a quella di progetto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.766,55(millesettecento sessantasei virgola cinquantacinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato cosi come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni.

L'obbligazione anzidetta, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 29/11/2010 - Registro Particolare 84984, Registro Generale 143212 notaio Antonio Manzi (repertorio 87500/379772 del 25/11/2010) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del contratto in oggetto;

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera. Così come riportato nell'allegata planimetria, conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779, 52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Che a seguito di accertamenti eseguiti, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni. ciò premesso, la società comparente uniformandosi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con l'unito titolo, per se' ed aventi causa, si è obbligata a:

- vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 8.396,25, di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, così, come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", che costituisce parte integrante, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata, al presente progetto;

- destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779,52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante sotto la lettera "b" nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, si è impegnata inoltre, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché porre a dimora n. 50 alberi di altezza non inferiore mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto sotto la lettera "b" nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde.

Le obbligazioni anzidette, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari pignorate risultano inserita in un contesto condominiale composto di 56 unità abitative e 63 box auto, come si evince dal regolamento di condominio inviato dall'amministratore che si allega.
Regolamento di condominio notaio Loredana Bocca di Palestrina del 17.06.2013 rep.25134 racc.17712 trascritto a Roma 1 il 26.06.2013 al n.48288 di formalità (n.64106 Registro Generale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna utile: H 2,85 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: intonaco civile, mattoni di cortina;
Pareti interne: intonaco tinteggiato e rivestimenti in ceramica;
Pavimentazione interna: parquet, piastrelle di ceramica;
Infissi esterni ed interni: in pvc effetto legno con doppio vetro; porte in legno tamburate;
Impianto termico: autonomo con radiatori in alluminio.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 24, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,85 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Muratura in pannelli alfa;
Pavimenti: battuto di cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 24, PIANO S1

Gli immobili sono occupati da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 24, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/10/1999**	**** Omissis ****	**Conferimento in Consorzio per scrittura privata autentica**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Luigi La Gioia	20/10/1999	40989	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	13/11/1999		55302
Dal **01/12/2000**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Roberto Amati	01/12/2000	5286	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/12/2000		65451
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30983
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità	27/05/2003		30015

		Immobiliare - Roma 1			
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	05/06/2003		32127
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	10/06/2003		33184
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30975
Dal **08/10/2004**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	08/10/2004	72972	28434
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/10/2004		85294
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4691
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4705
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007	79843	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007		28926
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007		79843
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007	84011	28925
Dal **02/05/2007**	**** Omissis ****	**Scrittura privata di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	02/05/2007	80014	32980
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	29/05/2007		35591

Dal **16/05/2007** al **07/03/2024**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Luigi La Gioia	16/05/2007	75895	17629
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2007	100588	35743

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 346.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria sull'immobile si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 18/05/2015 - Registro Particolare 35654 Registro Generale 48441
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7146/4475 del 08/05/2015
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 24, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545 Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799

Importo: € 237.436,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Note:
Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria sull'immobile si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

TRASCRIZIONE del 18/05/2015 - Registro Particolare 35654 Registro Generale 48441
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7146/4475 del 08/05/2015
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE

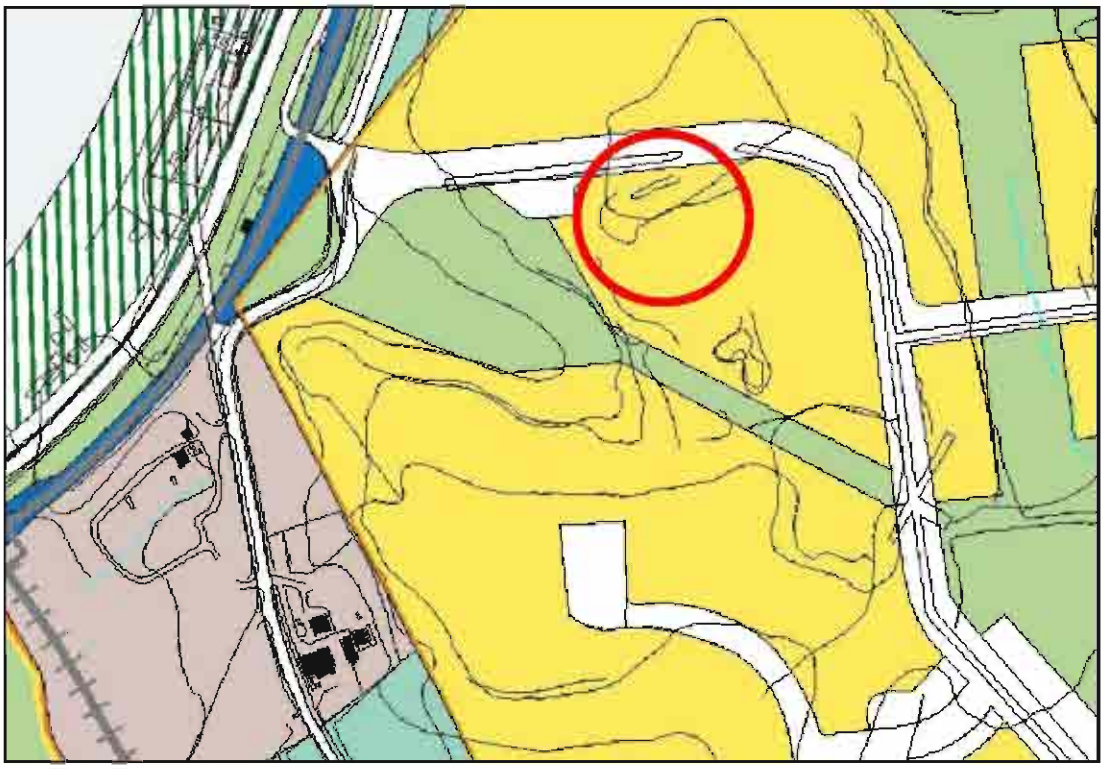
ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 24, PIANO S1

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



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

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

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

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

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more

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

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

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

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

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

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

Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - municipio IX

Sono state eseguite ricerche presso il **P.T.P.R. della Regione Lazio**:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:
BENI PAESAGGISTICI
Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse archeologico già individuate
Vincoli Ricognitivi di Legge
Aree rispetto Roma
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 D.lvo 42/04



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 24, PIANO S1

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.772 prot.n.53840 rilasciato dal Comune di Roma il 12.09.2007**;
- **Permesso di Costruire per variante essenziale n.178 prot.22896, rilasciato da Roma Capitale il 22.03.2011** (progetto prot.n.37507 del 2008);
- DIA presentata al municipio XII (oggi municipio IX) di Roma Capitale del 03.05.2012 prot.34888.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il IX municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (prot.CN/2024/137979 del 08.10.2024 - rep.13258 del 09.10.2024) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto individuando i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia).

- Comunicazione nuovo incarico Prot. CN 19957 del 15.03.2011;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 23563 del 29.03.2011;
- **DIA in alternativa al Permesso di costruire Prot. CN 35031 del 16.04.2013** (si allega copia) recupero ai fini abitativi dei locali lavatoio con realizzazione di nuove partizioni interne, angolo cottura, servizi igienici, finiture e impianti. Modifiche interne degli appartamenti del 2°-3° e 4° piano, modifiche servizi e distribuzione interna appartamenti al 5° piano. Modifiche di servizi e distribuzione degli spazi interni negli appartamenti del 5°piano.
- **DIA nuovi tipi Prot. CN 49787 del 30.05.2013** (si allega copia) doc. integrativa alla DIA Prot. CN 35031;
- DIA Prot. CN 75855 del 05.09.2013 doc. integrativa DIA Prot. CN 49787;

- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 76869 del 10.09.2013 in rif.to DIA Prot. CN 49787/2013;
- Richiesta proroga Prot. CN 26196 del 25.03.2014;
- Richiesta proroga Prot. CN 81644 del 07.09.2016;
- Comunicazione integrativa Prot. CN 95774 del 07.10.2016;
- Restituzione raccomandata Prot. CN 103958 del 02.11.2016;
- Fine lavori e collaudo Prot. CN 19771 del 21.02.2017 in rif.to DIA Prot. CN 34888 del 03.05.2012 e DIA Prot. CN 35031 del 16.04.2013 e DIA Prot. CN 49787 del 30.05.2013;
- DIA piano casa Prot. CN 19774 del 21.02.2017 ampliamento (<20%) superficie commerciale con diversa distribuzione interna e variazione prospetti. Realizzazione di un locale accessorio, modifiche sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata in due parti;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 43825 dl 24.04.2017 DIA Prot. CN 19774/2017;
- Comunicazione risoluzione incarico professionale Prot. CN 6025 del 18.01.2018;
- Fine lavori e collaudo immobile Via G. Bonelli 543 Prot. CN 21168 del 18.02.2020

L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (prot.Dip.PAU n.15228 del 27.02.2012) presentata dalla ** Omissis **** è stata rigettata in quanto risultata carente di documentazione obbligatoria deficitaria.**
Per quanto sopra descritto si precisa che il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.
Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

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

Permesso n. 772 **prot.** 53840 **del** 12/9/07 **Istanza n. 38112/05**

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/06/05 prot. n. 38112 presentata c
relativa alla realizzazione di un edificio residenziale (Sagoma A), secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale (Sagoma A) mc 11.817,13 residenziali, sull'immobile sito in Roma - Località Torrino Mezzocammino – Comparto Z3 – Municipio XII;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1839 del 19/11/2004 e Determinazione Dirigenziale n°465 del Dipartimento IX – U.O. VI di svincolo cubatura;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n. 84864 del 07/12/06;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 34985 del 31/05/07;
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino in data 09/05/07 prot. n. 34935 del 31/05/07;
- Visto Atto d'Obbligo per il vincolo del lotto, destinazione d'uso dei locali al piano interrato, parcheggio privato a servizio del residenziale, superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, verde ed alberature (Rogito Notaio Antonio Manzi, repertorio n. 80135/33082 del 17/05/07 trascritto il 18/05/07 reg.part. n. 33320 e reg.gen. n. 94498);
- Visto Polizza Fidejussoria della relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorata degli interessi legali ed eventuali sanzioni amministrative derivanti dal ritardato pagamento delle rate nei termini;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1091 del 08/08/07 Dipartimento IX – VI U.O. Attuazione Piani di Lottizzazione Convenzionata per Traslazione volumetrie. residenziali tra i comparti Z4 e Z3 (1.184 mc);
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il

PERMESSO DI COSTRUIRE

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

CONDIZIONI GENERALI :

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzato,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 Nulla Osta Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma prot. n. 10834 del 10/04/06 e che prima dell'inizio dei lavori venga acquisito il preventivo nulla osta del VV.F e sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio, copia del nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b-bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafico di progetto

Firma dell'interessato

17 SET. 2007

COMUNE DI ROMA

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO

11 OTT 2007

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 178 **Prot.** 22896 **del** 22/3/11 **Istanza** 080037507

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 05/06/2008 prot. n.080037507, di Permesso di Costruire per variante essenziale per l'esecuzione dei lavori di edificio misto (residenziale con commerciale) con completamento della volumetria sull'immobile in Roma, Località Torrino Mezzocammino - Comprensorio Z3 Sagoma A - Municipio XII presentata da

- Visto atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01;
- Visto Atto di ridistribuzione delle proprietà ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. conformemente alla Delibera G.C. n°171/2006 (Notaio Antonio Manzi repertorio n°78873/32241 del 22/12/06);
- Visto il Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita;
- Visto nota prot. n°64122 del 25/10/07 – Dipartimento IX per il rilascio delle volumetrie nella Convenzione Torrino Mezzocammino;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 44387 del 08/07/2010;
- Visto Perizia giurata ai sensi della delibera Consiglio Comunale n°48/2006 prot. n. 59220 del 04/10/2010;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n°64471 del 28/10/2010;
- Visto parere del Collegio dei Tecnici del Consorzio Torrino Mezzocammino pr
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consc data 21/02/2011 prot. n. 15253 del 24/02/2011;
- Visto atto d'obbligo per destinazione d'uso, parcheggio ed alberature, piano p 25/11/2010 n. 87500/37977 trascritto il 29/11/2010 n. 143212/84984;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°5488 del 08/03/2011 commisurato al costo di costruzione, determinato in **€ 50.470,02**;
- 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.

Ai Richiedenti

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. 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;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Nel cantiere 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.
10. 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;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
13. **I lavori dovranno essere iniziati,pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione.....ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

Prescrizioni: Atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01; Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita 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 di Costruire sono allegati n°1 grafico di progetto.

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

10 APR 2013

PROT. CN 33032

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp.	1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100
DATA :	21/03/2013
AGG.:	
filename	SuperDia_maggio 2012

AVOLA 2

st operam

COPIA

MUNICIPIO ROMA – IX
30 MAG. 2013
PROT. CN 69787

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp. 1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100

DATA : 21/03/2013

AGG.:

filename SuperDia_maggio 2012

TAVOLA 2

ost operam

COMUNE DI ROMA

ROMA CAPITALE
Municipio Roma IX
21 FEB. 2017
Prot. CN-N° 19774

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

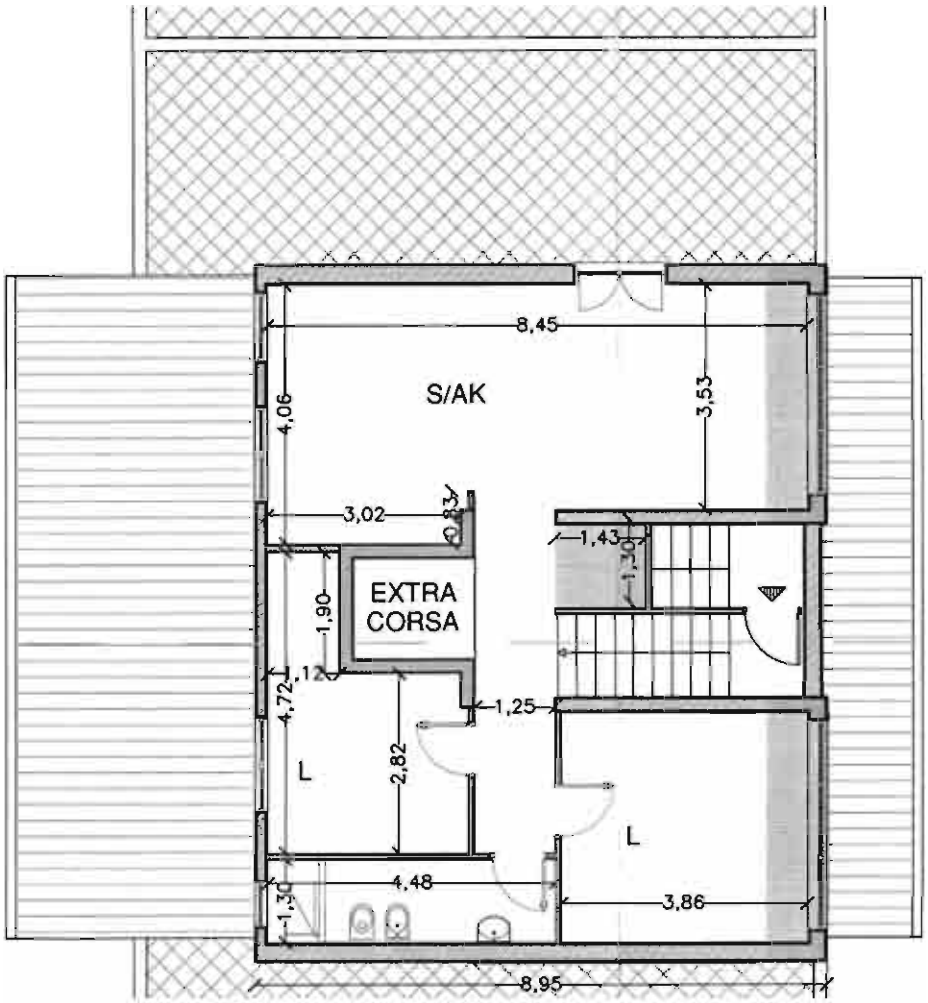
DIA Piano Casa - Ampliamento locale commerciale, realizzazione vano accessorio, modifiche alle sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata

rapp. 1:200-1:100		TAVOLA: POST OPERAM
DATA: 21/02/2017		
AGG.:		
filename DIA_ampliamento locale commerciale		

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA (Prot.CN-35031 del 16.04.2013) e successiva DIA nuovi tipo (prot.CN 49787 del 30.05.2013) come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot.CN-35031 del 16.04.2013 e prot.CN 49787 del 30.05.2013



Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

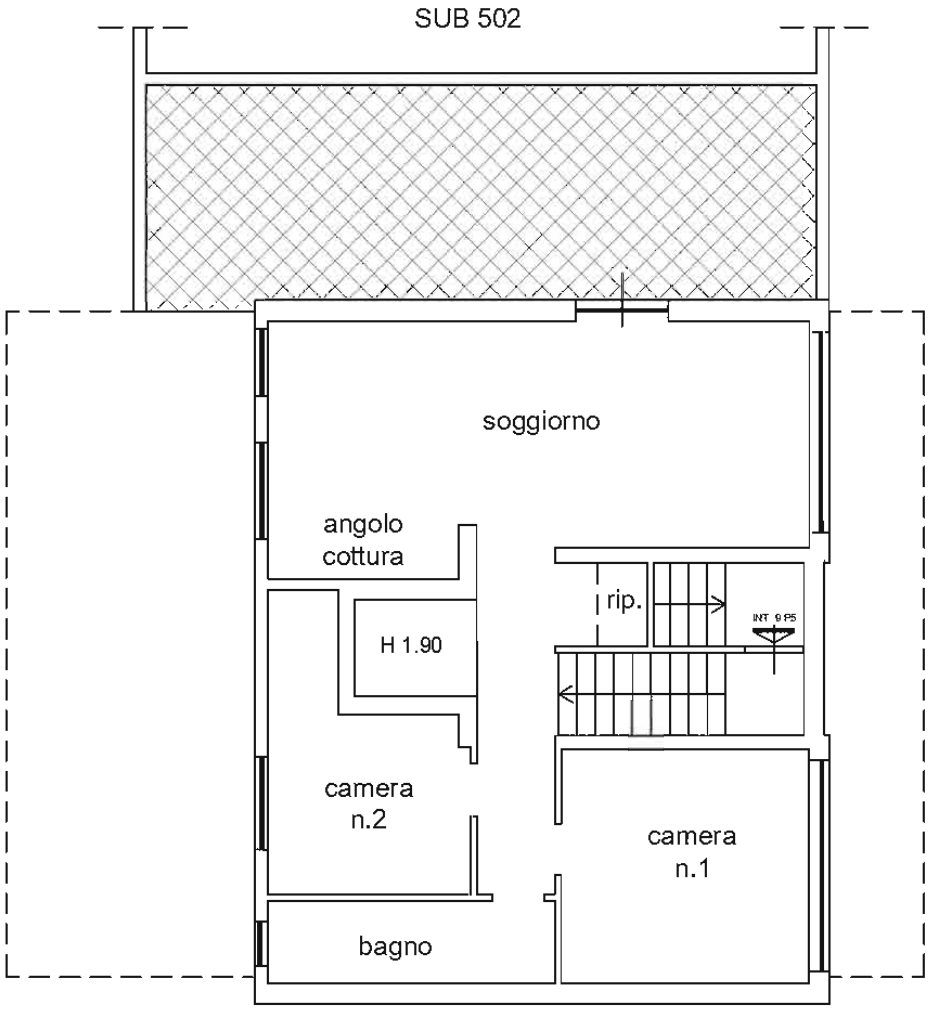
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala D - 5° piano

APPARTAMENTO int. 9

f.1126 p.lla 2805 sub.503

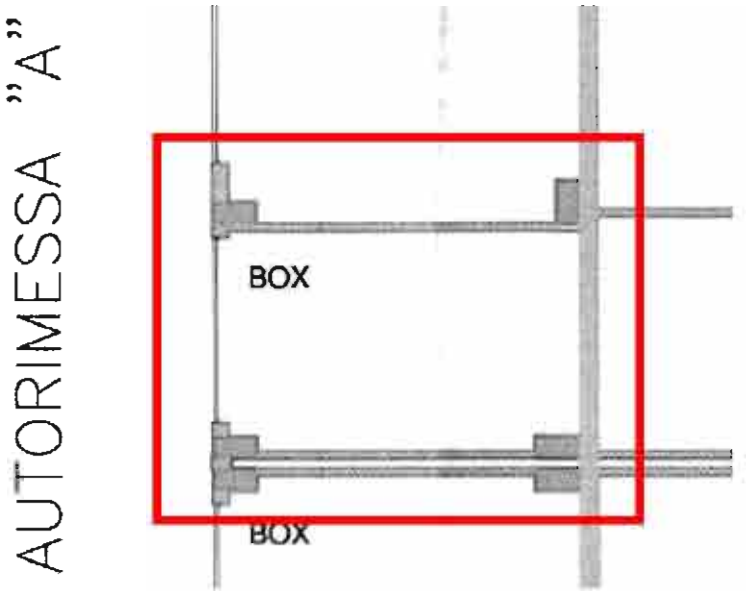
LOTTO 4



BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 24, PIANO S1

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017



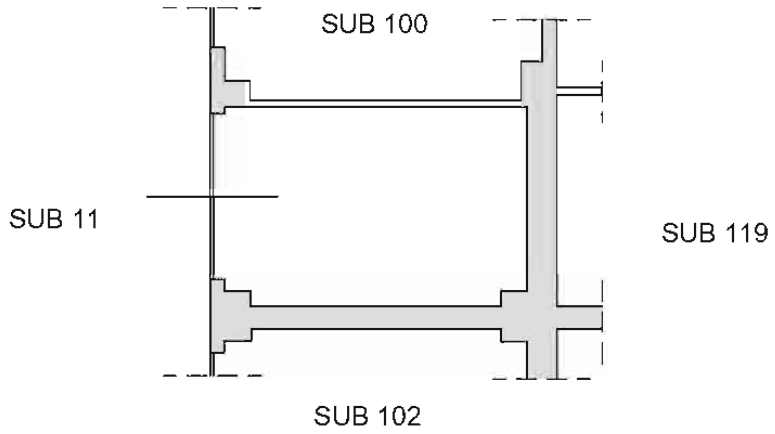
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 24

f.1126 p.lla 2805 sub.101

LOTTO 4





SCALA 1:100

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per i beni 5 e 6 (appartamento sub 504) gravano oneri condominiali insoluti pari a € 17.777,20.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 471,57.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 24, PIANO S1

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per il box n.24 sub 101 gravano oneri condominiali insoluti pari a € 145,40.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 9,25.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala E, interno 9, piano 5
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 45, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 5

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala E, interno 9 (F.1126 p.lla 2805 sub.502), piano quinto, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare.



Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento).

L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002).





L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545.

civico 543



civico 545

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.09.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano.

Per accedere all'appartamento una volta giunti sul pianerottolo del quinto piano attraversata la porta d'ingresso occorrerà salire alcuni gradini fino a raggiungere il disimpegno. Allo stato dei luoghi l'immobile è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno, ripostiglio e un terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici e all'ultimo titolo assentito come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia".

L'intero appartamento presenta pavimenti in parquet, tranne nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il rivestimento del bagno è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc.
L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.

























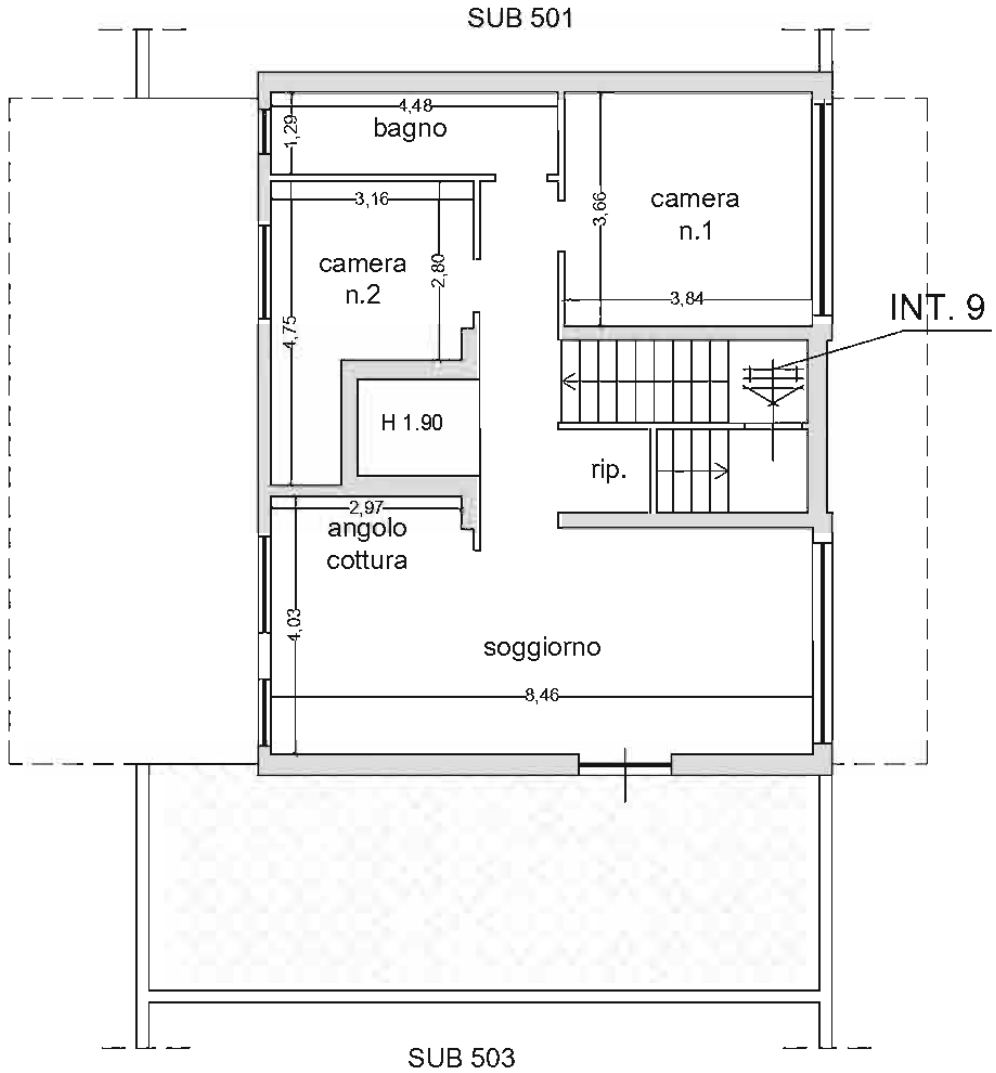
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

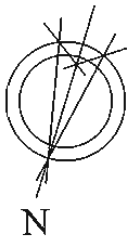
Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala E - 5° piano

APPARTAMENTO int.9

f.1126 p.lla 2805 sub.502

LOTTO 5





SCALA 1:100

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 45, PIANO S1

Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.8 (appartamento int.9 della scala E) è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.8 e ubicato al piano seminterrato (S1).

L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; l'accesso pedonale al box auto n.45 (F. 1126 p.lla 2805 sub.135) è garantito dal corpo scala esterno che si raggiunge attraversando il piano piloties (autorimessa B).

Il box è composto di un unico vano di forma irregolare, vi si accede tramite una porta basculante elettrica in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento

Durante il sopralluogo del 10.09.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia".

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.45 (sub.135) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.





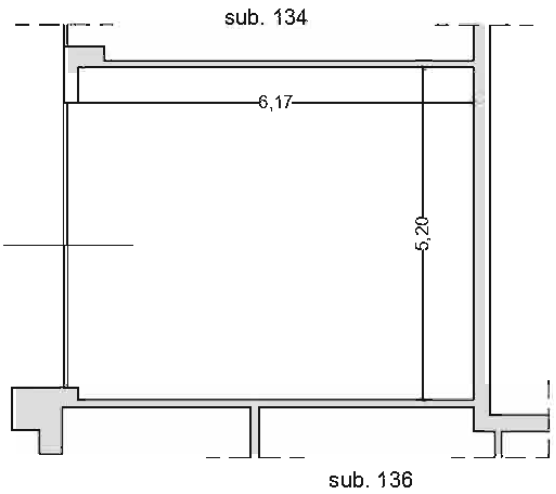
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 45

f.1126 p.lla 2805 sub.135

LOTTO 5



SCALA 1:100

N

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 5

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 45, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 5

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 45, PIANO S1

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 5

L'appartamento della scala E interno 9 al piano quinto, catastalmente distinto con il subalterno 502, confina con l'appartamento int.9 della scala D, l'appartamento int.12 della scala F; distacchi su proprietà condominiale su due lati salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 45, PIANO S1

Il box n.45 al piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 135, confina con il sub 134, il sub 136, area di manovra (sub 11), salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	2,85 m	5
Terrazzo	35,50 mq	38,00 mq	0,25	9,50 mq		5
			Totale superficie convenzionale:	**102,50 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**102,50 mq**		

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 45, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	33,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,85 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**36,00 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**36,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/04/2015** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 859,90 Piano 5
Dal **09/11/2015** al **27/09/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 859,90 Piano 5
Dal **27/09/2016** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 859,90 Piano 5
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 859,90 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 45, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 135, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 33 mq Rendita € 132,94 Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 135, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 33 mq Rendita € 132,94 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 135, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 33 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 132,94 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 135, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 33 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 132,94 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	502	6	A2	7	4,5 vani	97 mq	859,9 €	5	

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale c'è un refuso, in quanto la **DIA Prot. CN 35031/2013** legittimava il recupero del sottotetto ai fini abitativi, ma la planimetria catastale riportava ancora la dicitura "soffitta". Per quanto descritto l'immobile necessiterà di un nuovo accatastamento DOCFA, i cui costi pari a € 500,00 saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo totale di stima.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0251749 del 16/04/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1126
Particella: 2805
Subalterno: 502

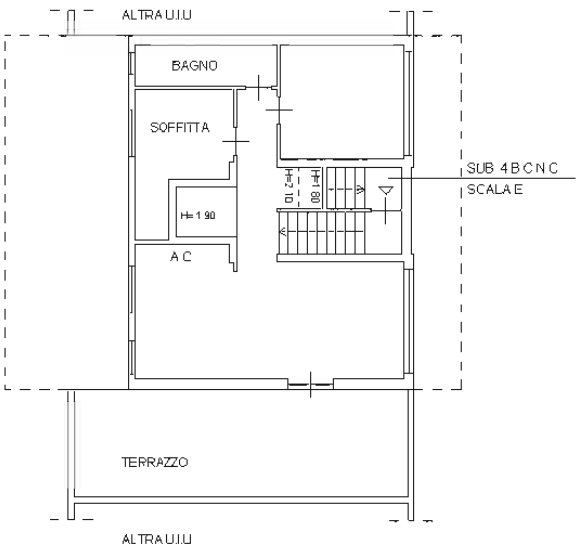
Compilata da:
Pieramati Francesco Maria

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni N. 1251

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO QUINTO
H= 2.70



ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 502 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 543 Scala E Piano 5

Ultima planimetria in atti

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 45, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	135	6	C6	12	33 mq	36 mq	132,94 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u.in Comune di Roma

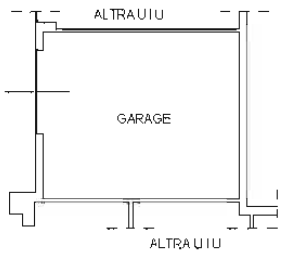
Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

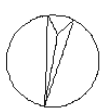
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Alieri Alessandro
Foglio: 1126	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 2805	
Subalterno: 135	Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SEMINTERRATO

H=2.60





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 135 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 545 Piano S1

Ultima planimetria in atti

PRECISAZIONI

Convenzione notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002 trascritta il 13.12.2002 al n.85727 di formalità (reg.gen. 130047) tra il Comune di Roma e il Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino.
Nota in rettifica della precedente (notaio Luigi La Gioia rep.50882 del 18.09.2002 trascritta il 03.11.2010 al n.77760 di formalità reg.gen. 132052) nella quale, per mero errore materiale, è stata omessa, nel quadro B della stessa, l'indicazione delle due particelle 2978 e 2986 del foglio 1150, restando ferma ed immutata il resto della nota e gli immobili tutti già inseriti nel quadro B della nota stessa.
Nota in rettifica trascritta il 14.09.2011 al n.66492 di formalità reg.gen. 104123.

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 18/05/2007 - Registro Particolare 33320, Registro Generale 94498 notaio Antonio Manzi (repertorio 80135/33082 del 17/05/2007) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 maggiore della superficie di progetto pari a mq.8.027 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera come riportato nella planimetria conforme a quella di progetto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.766,55(millesettecento sessantasei virgola cinquantacinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato cosi come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni.

L'obbligazione, anzidetta da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 29/11/2010 - Registro Particolare 84984, Registro Generale 143212 notaio Antonio Manzi (repertorio 87500/379772 del 25/11/2010) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del contratto in oggetto;

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera. Così come riportato nell'allegata planimetria, conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779, 52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Che a seguito di accertamenti eseguiti, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni. ciò premesso, la società comparente uniformandosi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con l'unito titolo, per se' ed aventi causa, si è obbligata a:

- vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 8.396,25, di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, così, come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", che costituisce parte integrante, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata, al presente progetto;

- destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779,52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante sotto la lettera "b" nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, si è impegnata inoltre, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché porre a dimora n. 50 alberi di altezza non inferiore mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto sotto la lettera "b" nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde.

Le obbligazioni anzidette, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari pignorate risultano inserite in un contesto condominiale composto di 56 unità abitative e 63 box auto, come si evince dal regolamento di condominio inviato dall'amministratore che si allega.
Regolamento di condominio notaio Loredana Bocca di Palestrina del 17.06.2013 rep.25134 racc.17712 trascritto a Roma 1 il 26.06.2013 al n.48288 di formalità (n.64106 Registro Generale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 5

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna utile: H 2,85 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: intonaco civile, mattoni di cortina;
Pareti interne: intonaco tinteggiato e rivestimenti in ceramica;
Pavimentazione interna: parquet, piastrelle di ceramica;
Infissi esterni ed interni: in pvc effetto legno con doppio vetro; porte in legno tamburate;
Impianto termico: autonomo con radiatori in alluminio.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 45, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,85 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Muratura in pannelli alfa;
Pavimenti: battuto di cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 5

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 45, PIANO S1

Gli immobili sono occupati da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 5

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 45, PIANO S1

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td>Dal 20/10/1999</td><td>**** Omissis ****</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Conferimento in Consorzio per scrittura privata autentica</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>notaio Luigi La Gioia</td><td>20/10/1999</td><td>40989</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1</td><td>13/11/1999</td><td></td><td>55302</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 01/12/2000</td><td>**** Omissis ****</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Atto di compravendita</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>notaio Roberto Amati</td><td>01/12/2000</td><td>5286</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1</td><td>28/12/2000</td><td></td><td>65451</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 15/05/2003</td><td>**** Omissis ****</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>notaio Antonio Manzi</td><td>15/05/2003</td><td>69588</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1</td><td>30/05/2003</td><td></td><td>30983</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 15/05/2003</td><td>**** Omissis ****</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>notaio Antonio Manzi</td><td>15/05/2003</td><td>69588</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	27/05/2003		30015
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	05/06/2003		32127
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	10/06/2003		33184
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30975
Dal **08/10/2004**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	08/10/2004	72972	28434
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità	28/10/2004		85294

		Immobiliare - Roma 1			
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4691
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4705
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007	79843	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007		28926
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007		79843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007	84011	28925
Dal **02/05/2007**	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Antonio Manzi	02/05/2007	80014	32980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	29/05/2007		35591
Dal **16/05/2007** al **07/03/2024**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	16/05/2007	75895	17629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2007	100588	35743

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 5

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874

Importo: € 145.772,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 133.555,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017

Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 18/05/2015 - Registro Particolare 35654 Registro Generale 48441
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7146/4475 del 08/05/2015
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 45, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Capitale: € 133.555,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria sull'immobile si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

TRASCRIZIONE del 18/05/2015 - Registro Particolare 35652 Registro Generale 48439
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7147/4476 del 08/05/2015
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE

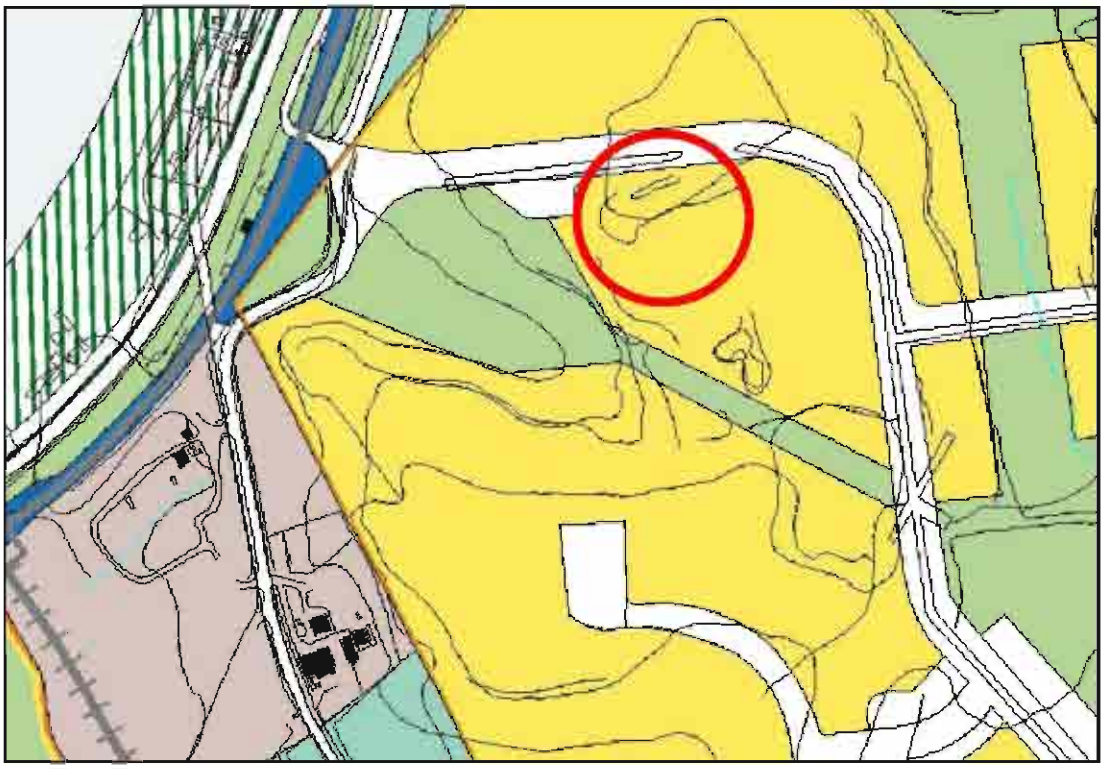
ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 5

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 45, PIANO S1

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



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

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

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

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

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more

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

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

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

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

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

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

Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - municipio IX

Sono state eseguite ricerche presso il **P.T.P.R. della Regione Lazio**:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:
BENI PAESAGGISTICI
Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse archeologico già individuate
Vincoli Ricognitivi di Legge
Aree rispetto Roma
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 D.lvo 42/04



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 5

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 45, PIANO S1

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.772 prot.n.53840 rilasciato dal Comune di Roma il 12.09.2007**;
- **Permesso di Costruire per variante essenziale n.178 prot.22896, rilasciato da Roma Capitale il 22.03.2011** (progetto prot.n.37507 del 2008);
- DIA presentata al municipio XII (oggi municipio IX) di Roma Capitale del 03.05.2012 prot.34888.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il IX municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (prot.CN/2024/137979 del 08.10.2024 - rep.13258 del 09.10.2024) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto individuando i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia).

- Comunicazione nuovo incarico Prot. CN 19957 del 15.03.2011;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 23563 del 29.03.2011;
- **DIA in alternativa al Permesso di costruire Prot. CN 35031 del 16.04.2013** (si allega copia) recupero ai fini abitativi dei locali lavatoio con realizzazione di nuove partizioni interne, angolo cottura, servizi igienici, finiture e impianti. Modifiche interne degli appartamenti del 2°-3° e 4° piano, modifiche servizi e distribuzione interna appartamenti al 5° piano. Modifiche di servizi e distribuzione degli spazi interni negli appartamenti del 5°piano.
- **DIA nuovi tipi Prot. CN 49787 del 30.05.2013** (si allega copia) doc. integrativa alla DIA Prot. CN 35031;

- DIA Prot. CN 75855 del 05.09.2013 doc. integrativa DIA Prot. CN 49787;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 76869 del 10.09.2013 in rif.to DIA Prot. CN 49787/2013;
- Richiesta proroga Prot. CN 26196 del 25.03.2014;
- Richiesta proroga Prot. CN 81644 del 07.09.2016;
- Comunicazione integrativa Prot. CN 95774 del 07.10.2016;
- Restituzione raccomandata Prot. CN 103958 del 02.11.2016;
- Fine lavori e collaudo Prot. CN 19771 del 21.02.2017 in rif.to DIA Prot. CN 34888 del 03.05.2012 e DIA Prot. CN 35031 del 16.04.2013 e DIA Prot. CN 49787 del 30.05.2013;
- DIA piano casa Prot. CN 19774 del 21.02.2017 ampliamento (<20%) superficie commerciale con diversa distribuzione interna e variazione prospetti. Realizzazione di un locale accessorio, modifiche sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata in due parti;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 43825 dl 24.04.2017 DIA Prot. CN 19774/2017;
- Comunicazione risoluzione incarico professionale Prot. CN 6025 del 18.01.2018;
- Fine lavori e collaudo immobile Via G. Bonelli 543 Prot. CN 21168 del 18.02.2020

L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (prot.Dip.PAU n.15228 del 27.02.2012) presentata dalla ** Omissis **** è stata rigettata in quanto risultata carente di documentazione obbligatoria deficitaria.**
Per quanto sopra descritto si precisa che il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.
Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

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

Permesso n. 772 **prot.** 53840 **del** 12/9/07 **Istanza n. 38112/05**

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/06/05 prot. n. 38112 presentata c
elativa alla realizzazione di un edificio residenziale (Sagoma A), secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale (Sagoma A) mc 11.817,13 residenziali, sull'immobile sito in Roma - Località Torrino Mezzocammino – Comparto Z3 – Municipio XII;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1839 del 19/11/2004 e Determinazione Dirigenziale n°465 del Dipartimento IX – U.O. VI di svincolo cubatura;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n. 84864 del 07/12/06;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 34985 del 31/05/07;
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino in data 09/05/07 prot. n. 34935 del 31/05/07;
- Visto Atto d'Obbligo per il vincolo del lotto, destinazione d'uso dei locali al piano interrato, parcheggio privato a servizio del residenziale, superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, verde ed alberature (Rogito Notaio Antonio Manzi, repertorio n. 80135/33082 del 17/05/07 trascritto il 18/05/07 reg.part. n. 33320 e reg.gen. n. 94498);
- Visto Polizza Fidejussoria della relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorata degli interessi legali ed eventuali sanzioni amministrative derivanti dal ritardato pagamento delle rate nei termini;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1091 del 08/08/07 Dipartimento IX – VI U.O. Attuazione Piani di Lottizzazione Convenzionata per Traslazione volumetrie. residenziali tra i comparti Z4 e Z3 (1.184 mc);
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

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

CONDIZIONI GENERALI :

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

- Prescrizioni **Nulla Osta Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma prot. n. 10834 del 10/04/06, e che prima dell'inizio dei lavori venga acquisito il preventivo nulla osta del VV.F e sia trasmesso, alla U.O. [illegible] del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86 comma 10, lettera b e b-bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE)**

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafico di progetto

Firma dell'interessato

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO
11 OTT 2007

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 178 **Prot.** 22896 **del** 22/3/11 **Istanza** 080037507

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 05/06/2008 prot. n.080037507, di Permesso di Costruire per variante essenziale per l'esecuzione dei lavori di edificio misto (residenziale con commerciale) con completamento della volumetria sull'immobile in Roma, Località Torrino Mezzocammino - Comprensorio Z3 Sagoma A - Municipio XII presentata da

- Visto atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01;
- Visto Atto di ridistribuzione delle proprietà ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. conformemente alla Delibera G.C. n°171/2006 (Notaio Antonio Manzi repertorio n°78873/32241 del 22/12/06);
- Visto il Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita;
- Visto nota prot. n°64122 del 25/10/07 – Dipartimento IX per il rilascio delle volumetrie nella Convenzione Torrino Mezzocammino;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 44387 del 08/07/2010;
- Visto Perizia giurata ai sensi della delibera Consiglio Comunale n°48/2006 prot. n. 59220 del 04/10/2010;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n°64471 del 28/10/2010;
- Visto parere del Collegio dei Tecnici del Consorzio Torrino Mezzocammino pr
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consc data 21/02/2011 prot. n. 15253 del 24/02/2011;
- Visto atto d'obbligo per destinazione d'uso, parcheggio ed alberature, piano p 25/11/2010 n. 87500/37977 trascritto il 29/11/2010 n. 143212/84984;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°5488 del 08/03/2011 commisurato al costo di costruzione, determinato in **€ 50.470,02**;
- 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.

Ai Richiedenti

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. 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;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Nel cantiere 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.
10. 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;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
13. **I lavori dovranno essere iniziati,pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione.....ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

Prescrizioni: Atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01; Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita 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 di Costruire sono allegati n°1 grafico di progetto.

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

16 APR 2013

PROT. CN 33032

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp.	1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100
DATA :	21/03/2013
AGG.:	
filename	SuperDia_maggio 2012

AVOLA 2

st operam

COPIA

MUNICIPIO ROMA IX
30 MAG. 2013
PROT. CN 69787

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp. 1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100

DATA : 21/03/2013

AGG.:

filename SuperDia_maggio 2012

TAVOLA 2

ost operam

COMUNE DI ROMA

ROMA CAPITALE
Municipio Roma IX
21 FEB. 2017
Prot. CN-N° 19776

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

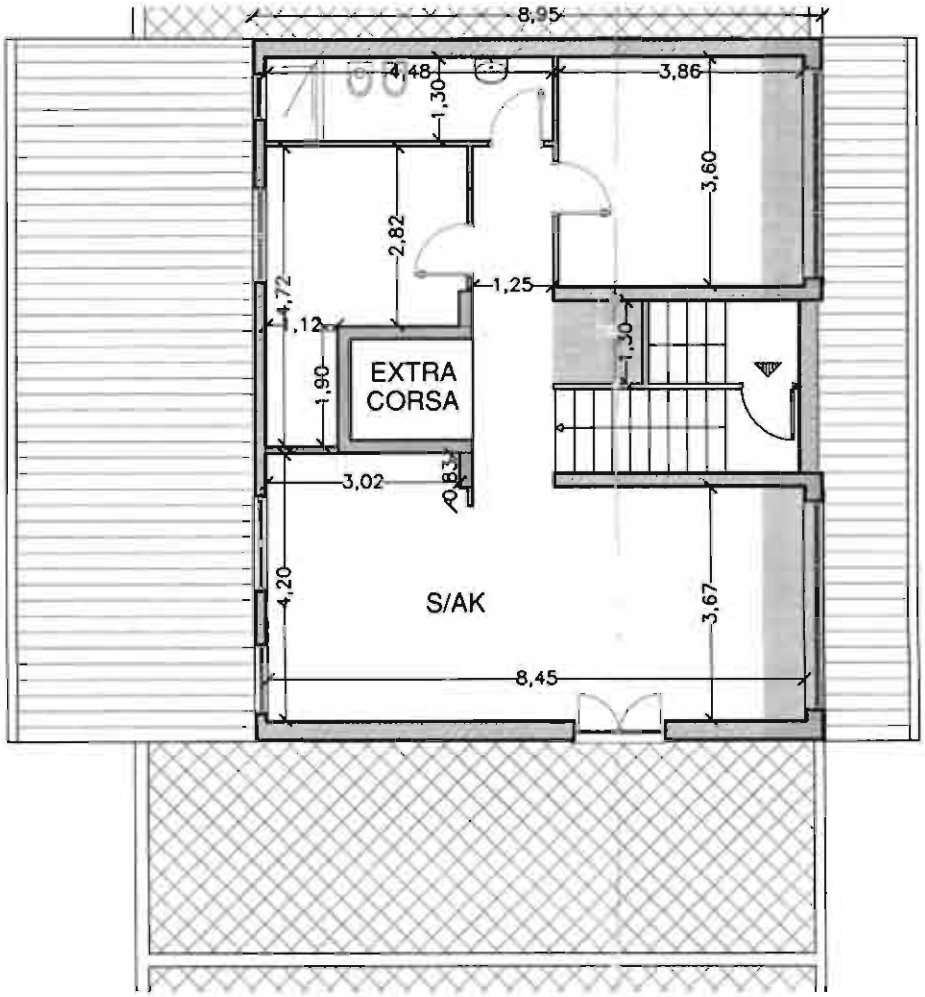
DIA Piano Casa - Ampliamento locale commerciale, realizzazione vano accessorio, modifiche alle sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata

rapp. 1:200-1:100		TAVOLA: POST OPERAM
DATA: 21/02/2017		
AGG.:		
filename: DIA_ampliamento locale commerciale		

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 5

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA (Prot.CN-35031 del 16.04.2013) e successiva DIA nuovi tipo (prot.CN 49787 del 30.05.2013) come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot.CN-35031 del 16.04.2013 e prot.CN 49787 del 30.05.2013



Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

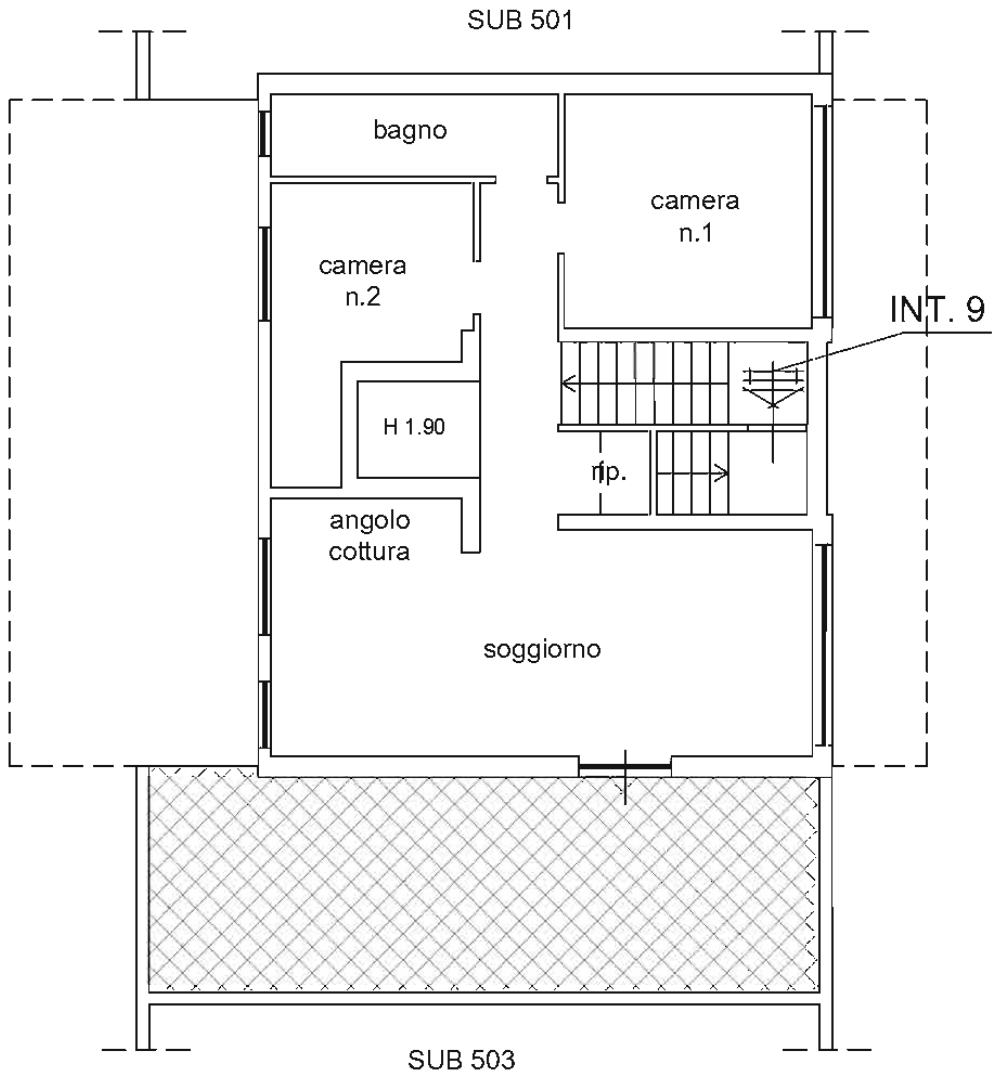
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

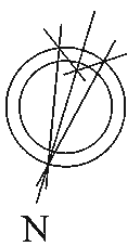
Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala E - 5° piano

APPARTAMENTO int.9

f.1126 p.lla 2805 sub.502

LOTTO 5

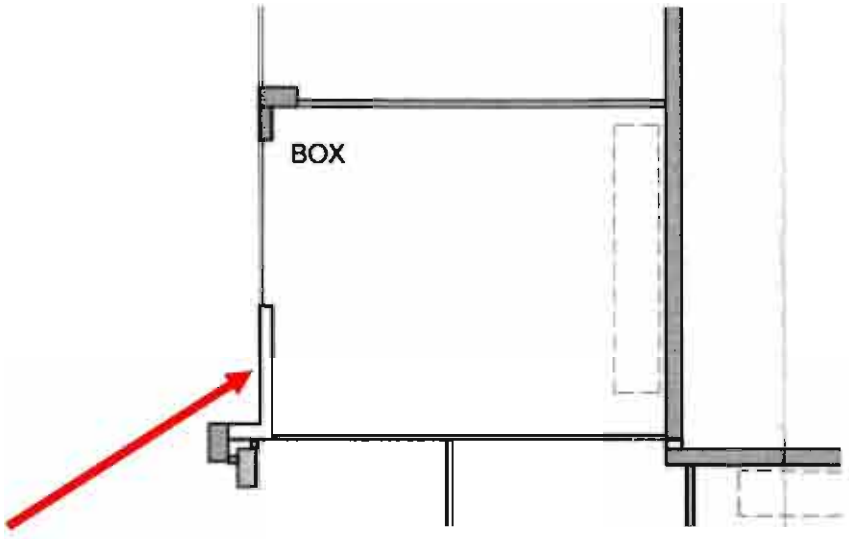




BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 45, PIANO S1

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 in quanto è stato demolitala spalletta a destra della porta basculante creando di fatto un'apertura maggiore.

La difformità sopra descritta potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del DPR 380/01, per interventi già realizzati da presentare telematicamente al Municipio IX sul portale web del Comune di Roma (SUET) affidata ad un tecnico di fiducia dell'acquirente.
I costi per la pratica urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) e la parcella del tecnico abilitato, che lo scrivente ritiene pari a € 3.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima.



PLANIMETRIA - DIFFORMITA'

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

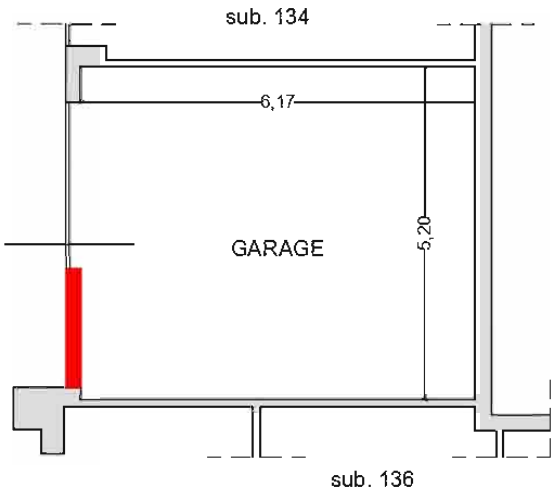
BOX n° 45

f.1126 p.lla 2805 sub.135

LOTTO 5

DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI



SCALA 1:100

N

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 5

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 45, PIANO S1

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per i beni 8 e 9 (appartamento sub 502 e box sub 135) gravano oneri condominiali insoluti pari a € 12.382,20.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 421,80.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 1, piano 1
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 55, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala F, interno 1 (F.1126 p.lla 2805 sub.16), piano primo, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare.



Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento).

L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002).





L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545.

civico 543



civico 545

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 15.10.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, camera, due bagni, disimpegno, cucina, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come più avanti descritto.
L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il rivestimento dei bagni e dell'angolo cottura è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.

















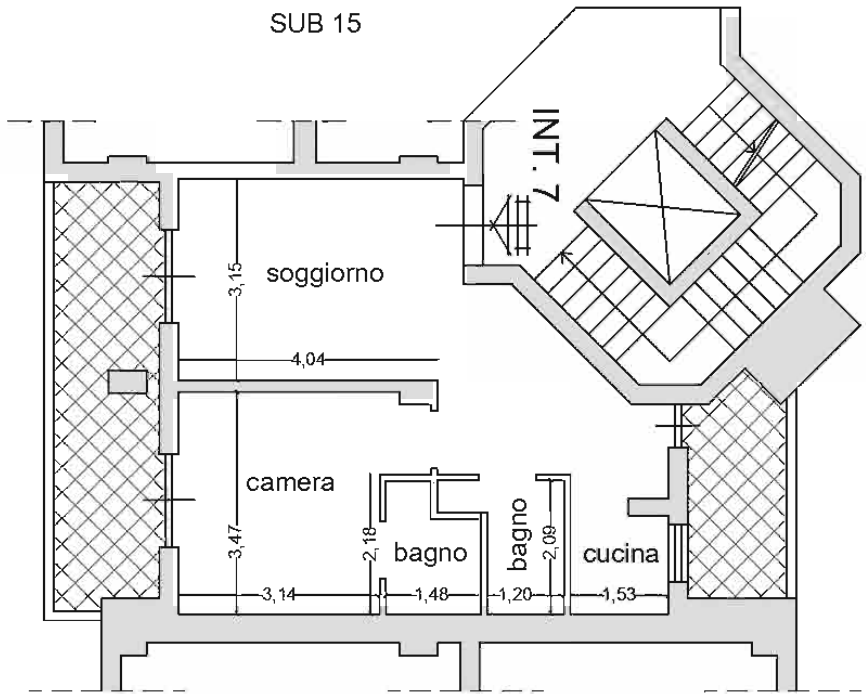
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala F - 1° piano

APPARTAMENTO int. 1

f.1126 p.lla 2805 sub.16

LOTTO 6





SCALA 1:100

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 55, PIANO S1

Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente all'appartamento int.1 della scala F, è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.10 e ubicato al piano seminterrato (S1).

L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.55 (F. 1126 p.lla 2805 sub.148) si raggiunge attraversando il cancello carrabile, svoltando a destra percorrendo parte dell'area condominiale asfaltata fino a giungere alla rampa che conduce al piano S1 (autorimessa B). L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala esterno che si raggiunge attraversando il piano piloties.

Il box è composto di un unico vano di forma rettangolare, vi si accede tramite una porta basculante elettrica in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Durante il sopralluogo del 15.10.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.55 (sub.148) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.





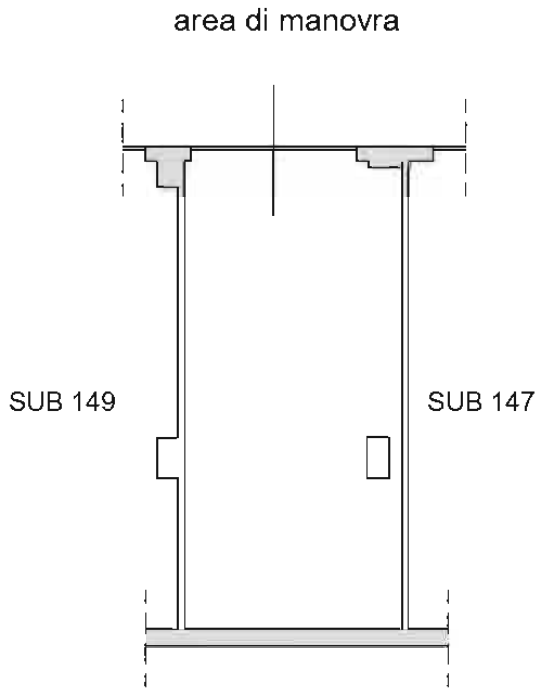
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 55

f.1126 p.lla 2805 sub.148

LOTTO 6



SCALA 1:100

N

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 55, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 55, PIANO S1

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

- **** Omissis ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 1, PIANO 1

L'appartamento della scala F interno 1 al piano primo, catastalmente distinto con il subalterno 16, confina con l'appartamento interno 2 e il subalterno 17; distacchi su proprietà condominiale, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 55, PIANO S1

Il box n.55 al piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 148, confina con il box sub 147 e su 149, area di manovra (sub 11), salvo altri e più precisi confini.Consistenza

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,40 mq	50,30 mq	1	50,30 mq	2,84 m	3
Balcone scoperto	11,00 mq	12,60 mq	0,25	3,15 mq		1
Balcone scoperto	5,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq		1
			Totale superficie convenzionale:	55,20 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	55,20 mq		

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 55, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	25,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,85 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**28,00 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**28,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano 1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 764,36 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 764,36 Piano 1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 764,36 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 55, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 148, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 25 mq

		Rendita € 100,71 Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 148, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 25 mq Rendita € 100,71 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 148, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 25 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 100,71 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 148, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 25 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 100,71 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 1, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	16	6	A2	7	4 vani	55 mq	764,36 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, in quanto per mero errore grafico la spalletta in cucina è stata graficizzata con dimensioni minori.

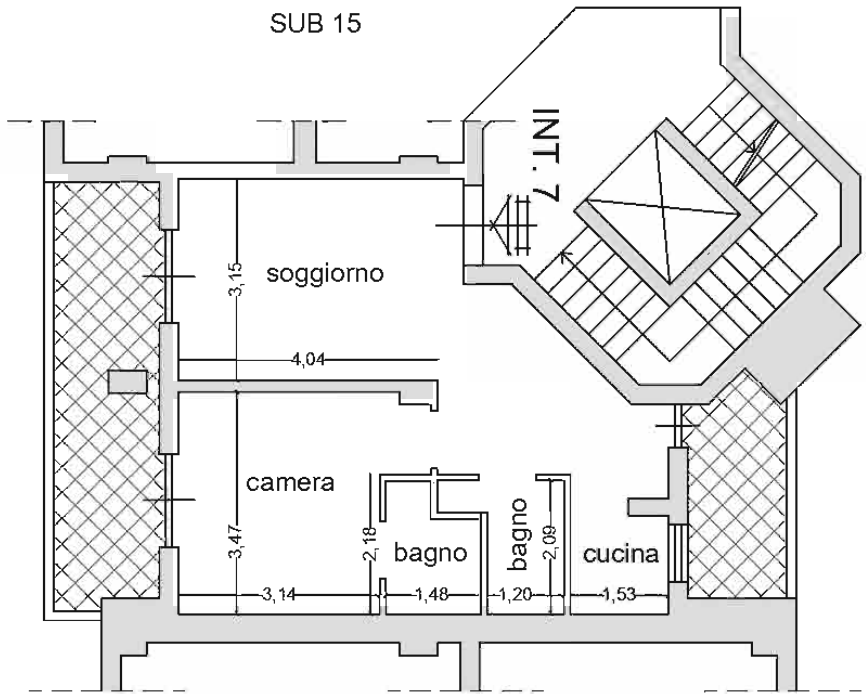
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala F - 1° piano

APPARTAMENTO int. 1

f.1126 p.lla 2805 sub.16

LOTTO 6





SCALA 1:100

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 55, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	148	6	C6	12	25 mq	28 mq	100,71 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

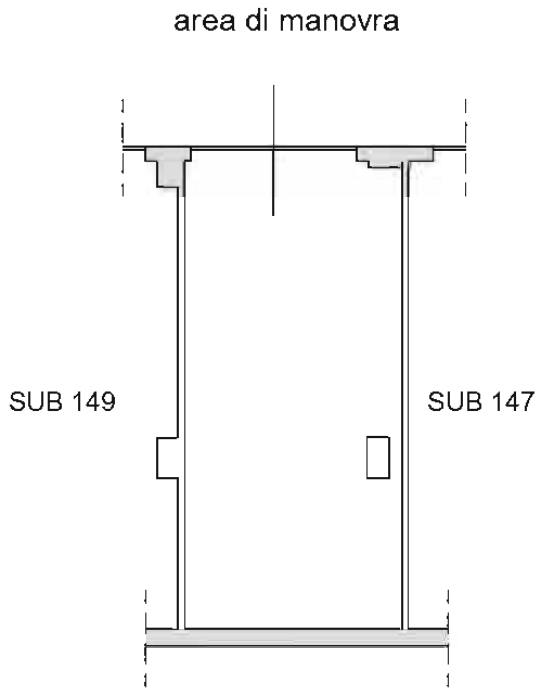
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 55

f.1126 p.lla 2805 sub.148

LOTTO 6



SCALA 1:100

N

PRECISAZIONI

Convenzione notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002 trascritta il 13.12.2002 al n.85727 di formalità (reg.gen. 130047) tra il Comune di Roma e il Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino.
Nota in rettifica della precedente (notaio Luigi La Gioia rep.50882 del 18.09.2002 trascritta il 03.11.2010 al n.77760 di formalità reg.gen. 132052) nella quale, per mero errore materiale, è stata omessa, nel quadro B della stessa, l'indicazione delle due particelle 2978 e 2986 del foglio 1150, restando ferma ed immutata il resto della nota e gli immobili tutti già inseriti nel quadro B della nota stessa.
Nota in rettifica trascritta il 14.09.2011 al n.66492 di formalità reg.gen. 104123.

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 18/05/2007 - Registro Particolare 33320, Registro Generale 94498 notaio Antonio Manzi (repertorio 80135/33082 del 17/05/2007) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 maggiore della superficie di progetto pari a mq.8.027 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera come riportato nella planimetria conforme a quella di progetto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.766,55(millesettecento sessantasei virgola cinquantacinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato cosi come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni.

L'obbligazione anzidetta, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 29/11/2010 - Registro Particolare 84984, Registro Generale 143212 notaio Antonio Manzi (repertorio 87500/379772 del 25/11/2010) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del contratto in oggetto;

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera. Così come riportato nell'allegata planimetria, conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779, 52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Che a seguito di accertamenti eseguiti, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni. ciò premesso, la società comparente uniformandosi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con l'unito titolo, per se' ed aventi causa, si è obbligata a:

- vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 8.396,25, di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, così, come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", che costituisce parte integrante, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata, al presente progetto;

- destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779,52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante sotto la lettera "b" nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, si è impegnata inoltre, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché porre a dimora n. 50 alberi di altezza non inferiore mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto sotto la lettera "b" nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde.

Le obbligazioni anzidette, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari pignorate risultano inserite in un contesto condominiale composto di 56 unità abitative e 63 box auto, come si evince dal regolamento di condominio inviato dall'amministratore che si allega.
Regolamento di condominio notaio Loredana Bocca di Palestrina del 17.06.2013 rep.25134 racc.17712 trascritto a Roma 1 il 26.06.2013 al n.48288 di formalità (n.64106 Registro Generale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 1, PIANO 1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta cosi costituita:
Altezza interna utile: H 2,85 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: intonaco civile, mattoni di cortina;
Pareti interne: intonaco tinteggiato e rivestimenti in ceramica;
Pavimentazione interna: parquet, piastrelle di ceramica;
Infissi esterni ed interni: in pvc effetto legno con doppio vetro; porte in legno tamburate;
Impianto termico: autonomo con radiatori in alluminio.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 55, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,85 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Muratura in pannelli alfa;
Pavimenti: battuto di cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 55, PIANO S1

Gli immobili sono occupati da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 55, PIANO S1

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 20/10/1999</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td>Conferimento in Consorzio per scrittura privata autentica</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>notaio Luigi La Gioia</td><td>20/10/1999</td><td>40989</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1</td><td>13/11/1999</td><td></td><td>55302</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 01/12/2000</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td>Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>notaio Roberto Amati</td><td>01/12/2000</td><td>5286</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1</td><td>28/12/2000</td><td></td><td>65451</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 15/05/2003</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td>Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>notaio Antonio Manzi</td><td>15/05/2003</td><td>69588</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1</td><td>30/05/2003</td><td></td><td>30983</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 15/05/2003</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td>Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>notaio Antonio Manzi</td><td>15/05/2003</td><td>69588</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
</table>

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	27/05/2003		30015
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	05/06/2003		32127
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	10/06/2003		33184
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30975
Dal **08/10/2004**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	08/10/2004	72972	28434
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità	28/10/2004		85294

		Immobiliare - Roma 1			
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4691
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4705
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007	79843	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007		28926
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007		79843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007	84011	28925
Dal **02/05/2007**	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Antonio Manzi	02/05/2007	80014	32980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	29/05/2007		35591
Dal **16/05/2007** al **07/03/2024**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	16/05/2007	75895	17629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2007	100588	35743

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 1, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874

Importo: € 145.772,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 133.555,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017

Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria sull'immobile si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 55, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017

Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
Importo: € 145.772,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 133.555,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria sull'immobile si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

TRASCRIZIONE del 18/05/2015 - Registro Particolare 35654 Registro Generale 48441
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7146/4475 del 08/05/2015
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE

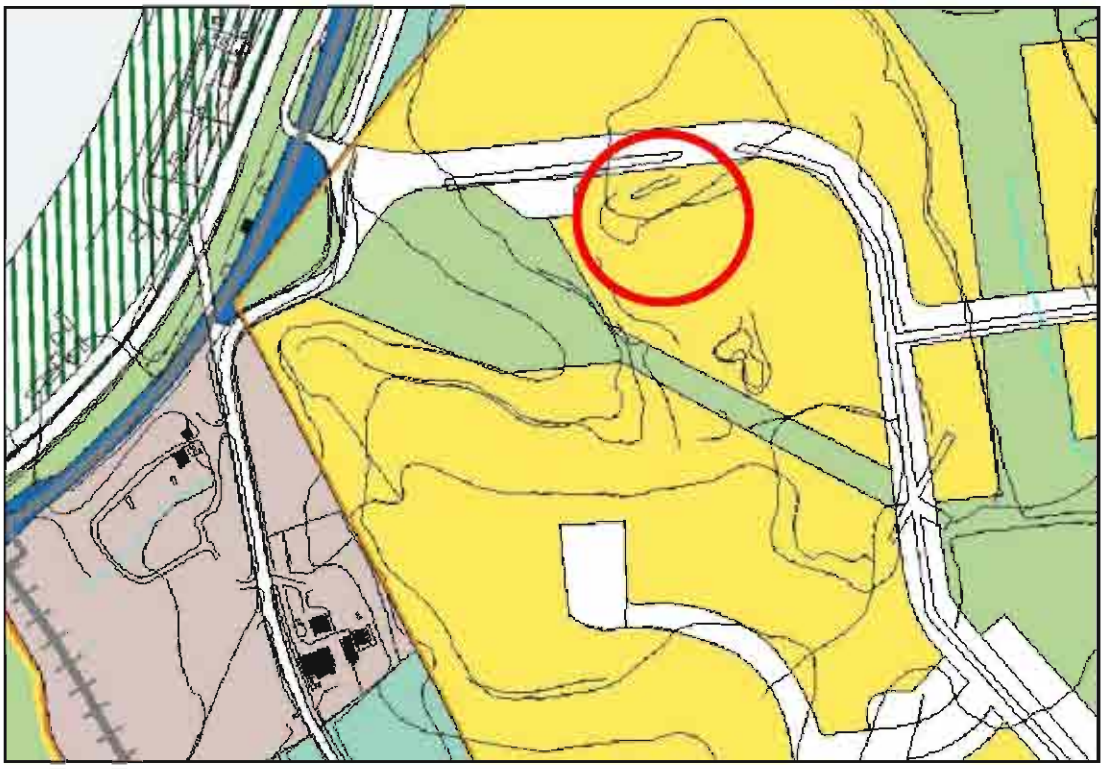
ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 55, PIANO S1

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



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

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

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

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

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more

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

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

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

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

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

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

Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - municipio IX

Sono state eseguite ricerche presso il **P.T.P.R. della Regione Lazio**:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione



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

BENI PAESAGGISTICI
Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse archeologico già individuate
Vincoli Ricognitivi di Legge
Aree rispetto Roma
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 D.lvo 42/04



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 55, PIANO S1

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.772 prot.n.53840 rilasciato dal Comune di Roma il 12.09.2007**;
- **Permesso di Costruire per variante essenziale n.178 prot.22896, rilasciato da Roma Capitale il 22.03.2011** (progetto prot.n.37507 del 2008);
- DIA presentata al municipio XII (oggi municipio IX) di Roma Capitale del 03.05.2012 prot.34888.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il IX municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (prot.CN/2024/137979 del 08.10.2024 - rep.13258 del 09.10.2024) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto individuando i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia).

- Comunicazione nuovo incarico Prot. CN 19957 del 15.03.2011;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 23563 del 29.03.2011;
- **DIA in alternativa al Permesso di costruire Prot. CN 35031 del 16.04.2013** (si allega copia) recupero ai fini abitativi dei locali lavatoio con realizzazione di nuove partizioni interne, angolo cottura, servizi igienici, finiture e impianti. Modifiche interne degli appartamenti del 2°-3° e 4° piano, modifiche servizi e distribuzione interna appartamenti al 5° piano. Modifiche di servizi e distribuzione degli spazi interni negli appartamenti del 5°piano.
- **DIA nuovi tipi Prot. CN 49787 del 30.05.2013** (si allega copia) doc. integrativa alla DIA Prot. CN 35031;
- DIA Prot. CN 75855 del 05.09.2013 doc. integrativa DIA Prot. CN 49787;

- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 76869 del 10.09.2013 in rif.to DIA Prot. CN 49787/2013;
- Richiesta proroga Prot. CN 26196 del 25.03.2014;
- Richiesta proroga Prot. CN 81644 del 07.09.2016;
- Comunicazione integrativa Prot. CN 95774 del 07.10.2016;
- Restituzione raccomandata Prot. CN 103958 del 02.11.2016;
- Fine lavori e collaudo Prot. CN 19771 del 21.02.2017 in rif.to DIA Prot. CN 34888 del 03.05.2012 e DIA Prot. CN 35031 del 16.04.2013 e DIA Prot. CN 49787 del 30.05.2013;
- DIA piano casa Prot. CN 19774 del 21.02.2017 ampliamento (<20%) superficie commerciale con diversa distribuzione interna e variazione prospetti. Realizzazione di un locale accessorio, modifiche sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata in due parti;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 43825 dl 24.04.2017 DIA Prot. CN 19774/2017;
- Comunicazione risoluzione incarico professionale Prot. CN 6025 del 18.01.2018;
- Fine lavori e collaudo immobile Via G. Bonelli 543 Prot. CN 21168 del 18.02.2020

L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (prot.Dip.PAU n.15228 del 27.02.2012) presentata dalla ** Omissis **** è stata rigettata in quanto risultata carente di documentazione obbligatoria deficitaria.**
Per quanto sopra descritto si precisa che il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.
Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

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

Permesso n. 72 **prot.** 53840 **del** 12/9/07 **Istanza n. 38112/05**

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/06/05 prot. n. 38112 presentata dalla [illegible] relativa alla realizzazione di un edificio residenziale (Sagoma A), secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale (Sagoma A) mc 11.817,13 residenziali, sull'immobile sito in Roma - Località Torrino Mezzocammino – Comparto Z3 – Municipio XII;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1839 del 19/11/2004 e Determinazione Dirigenziale n°465 del Dipartimento IX – U.O. VI di svincolo cubatura;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n. 84864 del 07/12/06;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 34985 del 31/05/07;
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino in data 09/05/07 prot. n. 34935 del 31/05/07;
- Visto Atto d'Obbligo per il vincolo del lotto, destinazione d'uso dei locali al piano interrato, parcheggio privato a servizio del residenziale, superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, verde ed alberature (Rogito Notaio Antonio Manzi, repertorio n. 80135/33082 del 17/05/07 trascritto il 18/05/07 reg.part. n. 33320 e reg.gen. n. 94498);
- Visto Polizza Fidejussoria della [illegible] relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorata degli interessi legali ed eventuali sanzioni amministrative derivanti dal ritardato pagamento delle rate nei termini;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1091 del 08/08/07 Dipartimento IX – VI U.O. Attuazione Piani di Lottizzazione Convenzionata per Traslazione volumetrie. residenziali tra i comparti Z4 e Z3 (1.184 mc);
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

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

CONDIZIONI GENERALI :

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

- Prescrizioni **Nulla Osta Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma prot. n. 10834 del 10/04/06 e che prima dell'inizio dei lavori venga acquisito il preventivo nulla osta del VV.F e sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, l'elenco nominativo delle imprese esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86 comma 10, lettera b e b-bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).**

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafico di progetto

Firma dell'interessato

ASSOLTI I SET. 2007

COMUNE DI ROMA
PUBBLICATO ALL'ALBO PRE
11 OTT 2007

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 178 **Prot.** 22896 **del** 22/3/11 **Istanza** 080037507

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 05/06/2008 prot. n.080037507, di Permesso di Costruire per variante essenziale per l'esecuzione dei lavori di edificio misto (residenziale con commerciale) con completamento della volumetria sull'immobile in Roma, Località Torrino Mezzocammino - Comprensorio Z3 Sagoma A - Municipio XII presentata da

- Visto atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01;
- Visto Atto di ridistribuzione delle proprietà ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. conformemente alla Delibera G.C. n°171/2006 (Notaio Antonio Manzi repertorio n°78873/32241 del 22/12/06);
- Visto il Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita;
- Visto nota prot. n°64122 del 25/10/07 – Dipartimento IX per il rilascio delle volumetrie nella Convenzione Torrino Mezzocammino;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 44387 del 08/07/2010;
- Visto Perizia giurata ai sensi della delibera Consiglio Comunale n°48/2006 prot. n. 59220 del 04/10/2010;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n°64471 del 28/10/2010;
- Visto parere del Collegio dei Tecnici del Consorzio Torrino Mezzocammino pr
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consc data 21/02/2011 prot. n. 15253 del 24/02/2011;
- Visto atto d'obbligo per destinazione d'uso, parcheggio ed alberature, piano p 25/11/2010 n. 87500/37977 trascritto il 29/11/2010 n. 143212/84984;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°5488 del 08/03/2011 commisurato al costo di costruzione, determinato in **€ 50.470,02**;
- 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.

Ai Richiedenti

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. 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;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Nel cantiere 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.
10. 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;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
13. **I lavori dovranno essere iniziati,pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione.....ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

Prescrizioni: Atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01; Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita 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 di Costruire sono allegati n°1 grafico di progetto.

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

10 APR 2013

PROT. CN 33031

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp.	1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100
DATA :	21/03/2013
AGG.:	
filename	SuperDia_maggio 2012

AVOLA 2

st operam

COPIA

MUNICIPIO ROMA – X
30 MAG. 2013
PROT. CN 49787

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp. 1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100

DATA : 21/03/2013

AGG.:

filename SuperDia_maggio 2012

TAVOLA 2

ost operam

COMUNE DI ROMA

ROMA CAPITALE
Municipio Roma IX
21 FEB. 2017
Prot. CN-N° 19974

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

DIA Piano Casa - Ampliamento locale commerciale, realizzazione vano accessorio, modifiche alle sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata

rapp.	1:200-1:100
DATA:	21/02/2017
AGG.:	
filename	DIA_ampliamento locale commerciale

TAVOLA:
POST OPERAM

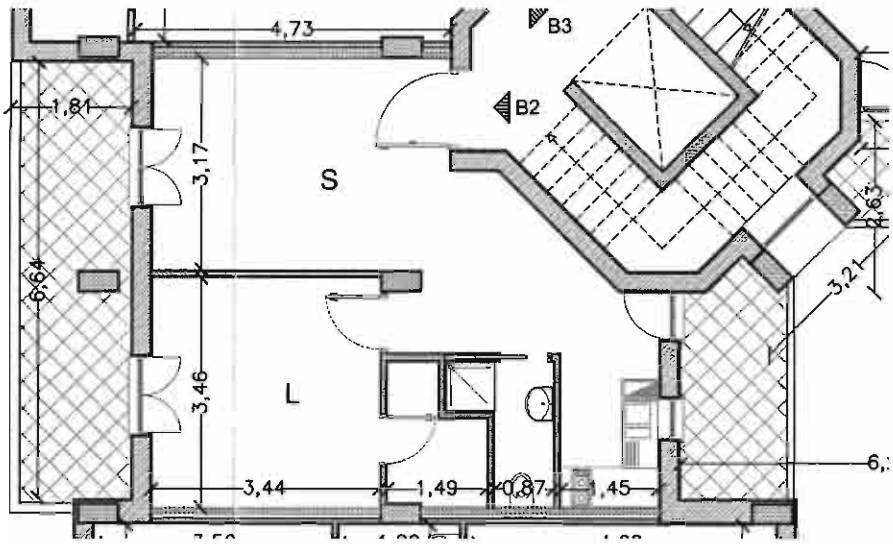
BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 1, PIANO 1

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA in alternativa al Permesso di costruire Prot.CN-35031 del 16.04.2013 come da elaborato grafico che si allega:

- nel progetto DIA la spalletta in cucina è assente (planimetria difformità).

La difformità sopra descritta potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del DPR 380/01, per interventi già realizzati da presentare telematicamente al Municipio IX sul portale web del Comune di Roma (SUET) affidata ad un tecnico di fiducia dell'acquirente.
I costi per la pratica urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) e la parcella del tecnico abilitato, che lo scrivente ritiene pari a € 3.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot.CN-35031 del 16.04.2013 e prot.CN 49787 del 30.05.2013



Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia; pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

PLANIMETRIA - DIFFORMITA'

Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala F - 1° piano

APPARTAMENTO int. 1

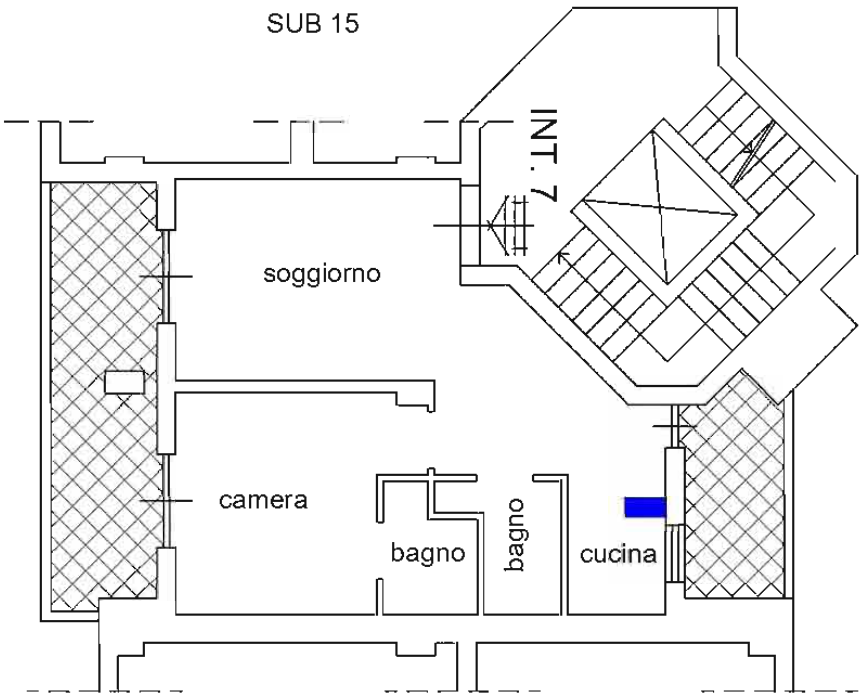
f.1126 p.lla 2805 sub.16

LOTTO 6

DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI

SUB 15



SUB 17

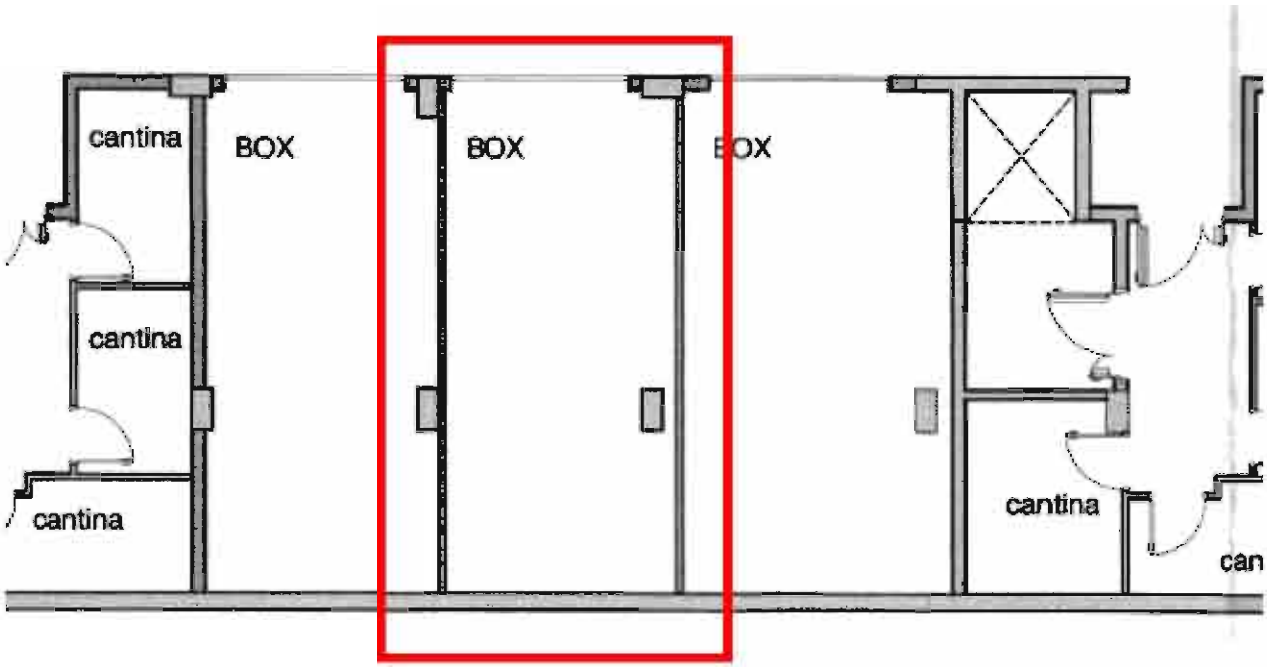


SCALA 1:100

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 55, PIANO S1

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017



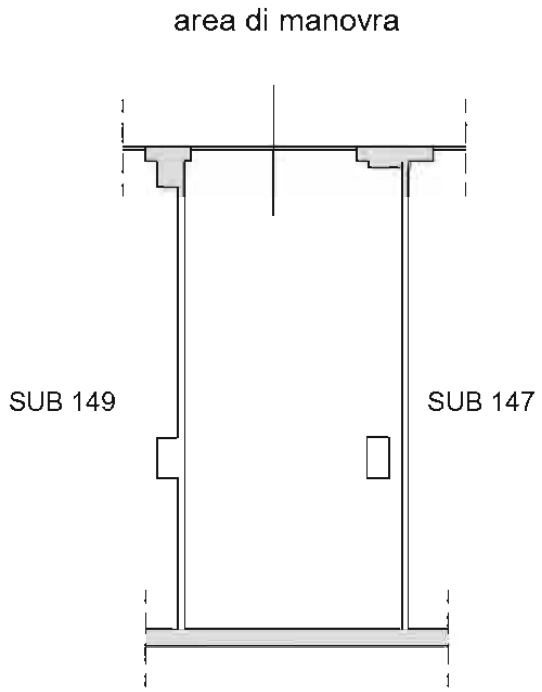
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 55

f.1126 p.lla 2805 sub.148

LOTTO 6



SCALA 1:100

N

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 55, PIANO S1

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per i beni 10 e 11 (appartamento sub 16 e box sub 148) gravano oneri condominiali insoluti pari a € 11.934,71.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 180,97.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 2, piano 1
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 13, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala F, interno 2 (F.1126 p.lla 2805 sub.15), piano primo, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare.



Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento).

L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002).





L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545.

civico 543



civico 545

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20.09.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, cucina, camera, bagno (cieco), un terrazzo semicircolare. La parete che separa il soggiorno dalla cucina è in vetro cemento. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.
L'appartamento presenta pavimenti in parquet, le pareti sono intonacate e tinteggiate, pavimento e rivestimento del bagno è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc.
L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.













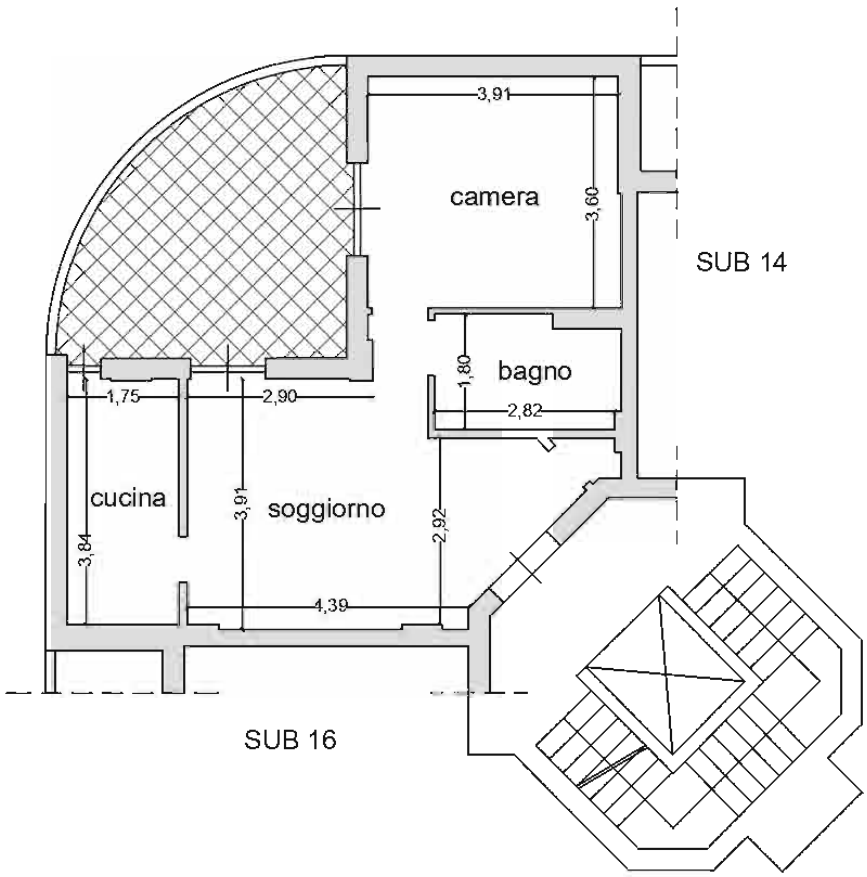
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

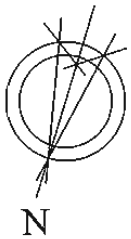
Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala F - 1° piano

APPARTAMENTO int. 2

f.1126 p.lla 2805 sub.15

LOTTO 7





SCALA 1:100

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 13, PIANO S1

Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.12 (appartamento int.2 della scala F), è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.12 e ubicato al piano seminterrato (S1).

L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.13 (F. 1126 p.lla 2805 sub.82) si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1(autorimessa A). L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala che si raggiunge percorrendo il marciapiede condominiale esterno che ci si trova di fronte ai cancelli d'accesso al fabbricato oppure dall'ascensore della scala F.

Il box è composto di un unico vano di forma irregolare, vi si accede tramite una porta basculante elettrica in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Durante il sopralluogo del 20.09.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano,

sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.13 (sub.82) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.





PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

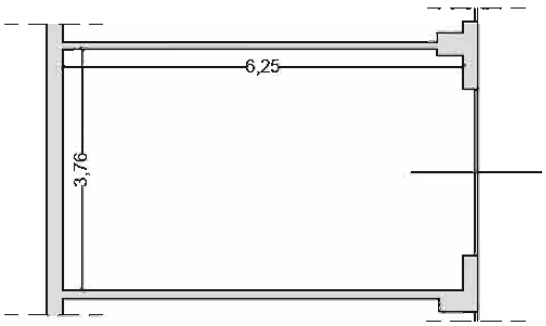
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 13

f.1126 p.lla 2805 sub.82

LOTTO 7

SUB 81



SUB 83

SCALA 1:100

N

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 13, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 13, PIANO S1

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

- **** Omissis ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 2, PIANO 1

L'appartamento della scala F interno 2 al piano primo, catastalmente distinto con il subalterno 15, confina con l'appartamento int.1 della scala F (bene n.10) e il subalterno 14, distacchi su proprietà condominiale, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 13, PIANO S1

Il box n.13 al primo piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 82, confina con i box sub 81 e sub 83, area di manovra (sub 11), salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,85 m	1
Terrazzo semicircolare	16,30 mq	17,30 mq	0,25	4,33 mq		1
			Totale superficie convenzionale:	**61,33 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**61,33 mq**		

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 13, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,85 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	26,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	26,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 15, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano 1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 15, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 764,36 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 764,36 Piano 1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 15, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 764,36 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 82, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 22 mq Rendita € 88,62 Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 82, Zc. 6

		Categoria C6 Cl.12, Cons. 22 mq Rendita € 88,62 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 82, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 22 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 88,62 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 82, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 22 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 88,62 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, 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
	1126	2805	15	6	A2	7	4 vani	62 mq	764,36 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u.in Comune di Roma

Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1126
Particella: 2805
Subalterno: 15

Compilata da:
Alieri Alessandro

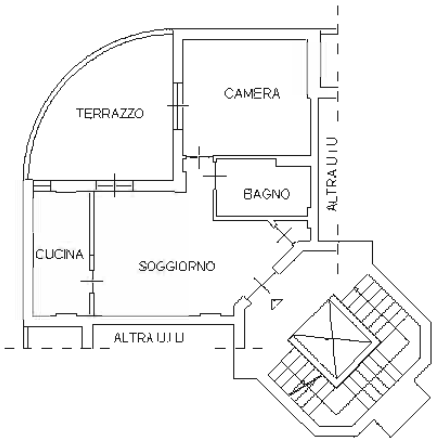
Iscritto all'albo:
Architetti

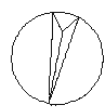
Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO

H=2.85





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 15 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 543 Scala F Interno 2 Piano 1

Ultima planimetria in atti

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 13, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	82	6	C6	12	22 mq	26 mq	88,62 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

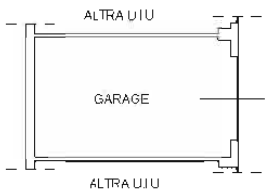
Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

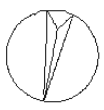
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Alieri Alessandro
Foglio: 1126	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 2805	
Subalterno: 82	Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SEMINTERRATO

H=2.60





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 82 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 545 Piano S1

Ultima planimetria in atti

PRECISAZIONI

Convenzione notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002 trascritta il 13.12.2002 al n.85727 di formalità (reg.gen. 130047) tra il Comune di Roma e il Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino.
Nota in rettifica della precedente (notaio Luigi La Gioia rep.50882 del 18.09.2002 trascritta il 03.11.2010 al n.77760 di formalità reg.gen. 132052) nella quale, per mero errore materiale, è stata omessa, nel quadro B della stessa, l'indicazione delle due particelle 2978 e 2986 del foglio 1150, restando ferma ed immutata il resto della nota e gli immobili tutti già inseriti nel quadro B della nota stessa.
Nota in rettifica trascritta il 14.09.2011 al n.66492 di formalità reg.gen. 104123.

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 18/05/2007 - Registro Particolare 33320, Registro Generale 94498 notaio Antonio Manzi (repertorio 80135/33082 del 17/05/2007) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 maggiore della superficie di progetto pari a mq.8.027 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera come riportato nella planimetria conforme a quella di progetto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.766,55(millesettecento sessantasei virgola cinquantacinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato cosi come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni.

L'obbligazione anzidetta, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 29/11/2010 - Registro Particolare 84984, Registro Generale 143212 notaio Antonio Manzi (repertorio 87500/379772 del 25/11/2010) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del contratto in oggetto;

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera. Così come riportato nell'allegata planimetria, conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779, 52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Che a seguito di accertamenti eseguiti, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni. ciò premesso, la società comparente uniformandosi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con l'unito titolo, per se' ed aventi causa, si è obbligata a:

- vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 8.396,25, di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, così, come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", che costituisce parte integrante, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata, al presente progetto;

- destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779,52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante sotto la lettera "b" nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, si è impegnata inoltre, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché porre a dimora n. 50 alberi di altezza non inferiore mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto sotto la lettera "b" nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde.

Le obbligazioni anzidette, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari pignorate risultano inserite in un contesto condominiale composto di 56 unità abitative e 63 box auto, come si evince dal regolamento di condominio inviato dall'amministratore che si allega.
Regolamento di condominio notaio Loredana Bocca di Palestrina del 17.06.2013 rep.25134 racc.17712 trascritto a Roma 1 il 26.06.2013 al n.48288 di formalità (n.64106 Registro Generale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 2, PIANO 1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta cosi costituita:
Altezza interna utile: H 2,85 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: intonaco civile, mattoni di cortina;
Pareti interne: intonaco tinteggiato e rivestimenti in ceramica;
Pavimentazione interna: parquet, piastrelle di ceramica;
Infissi esterni ed interni: in pvc effetto legno con doppio vetro; porte in legno tamburate;
Impianto termico: autonomo con radiatori in alluminio.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 13, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,85 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Muratura in pannelli alfa;
Pavimenti: battuto di cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 13, PIANO S1

Gli immobili sono occupati da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/10/1999**	**** Omissis ****	**Conferimento in Consorzio per scrittura privata autentica**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Luigi La Gioia	20/10/1999	40989	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	13/11/1999		55302
Dal **01/12/2000**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Roberto Amati	01/12/2000	5286	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/12/2000		65451
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30983
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità	27/05/2003		30015

		Immobiliare - Roma 1			
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	05/06/2003		32127
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	10/06/2003		33184
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30975
Dal **08/10/2004**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	08/10/2004	72972	28434
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/10/2004		85294
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4691
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4705
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007	79843	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007		28926
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	**Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007		79843
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007	84011	28925
Dal **02/05/2007**	**** Omissis ****	**Scrittura privata di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Antonio Manzi	02/05/2007	80014	32980
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	29/05/2007		35591

Dal **16/05/2007** al **07/03/2024**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Luigi La Gioia	16/05/2007	75895	17629
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2007	100588	35743

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 2, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 346.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Pignoramento
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria sull'immobile si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

TRASCRIZIONE del 18/05/2015 - Registro Particolare 35654 Registro Generale 48441
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7146/4475 del 08/05/2015
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 13, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62

A favore **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 133.555,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria sull'immobile si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

TRASCRIZIONE del 18/05/2015 - Registro Particolare 35654 Registro Generale 48441
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7146/4475 del 08/05/2015
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE

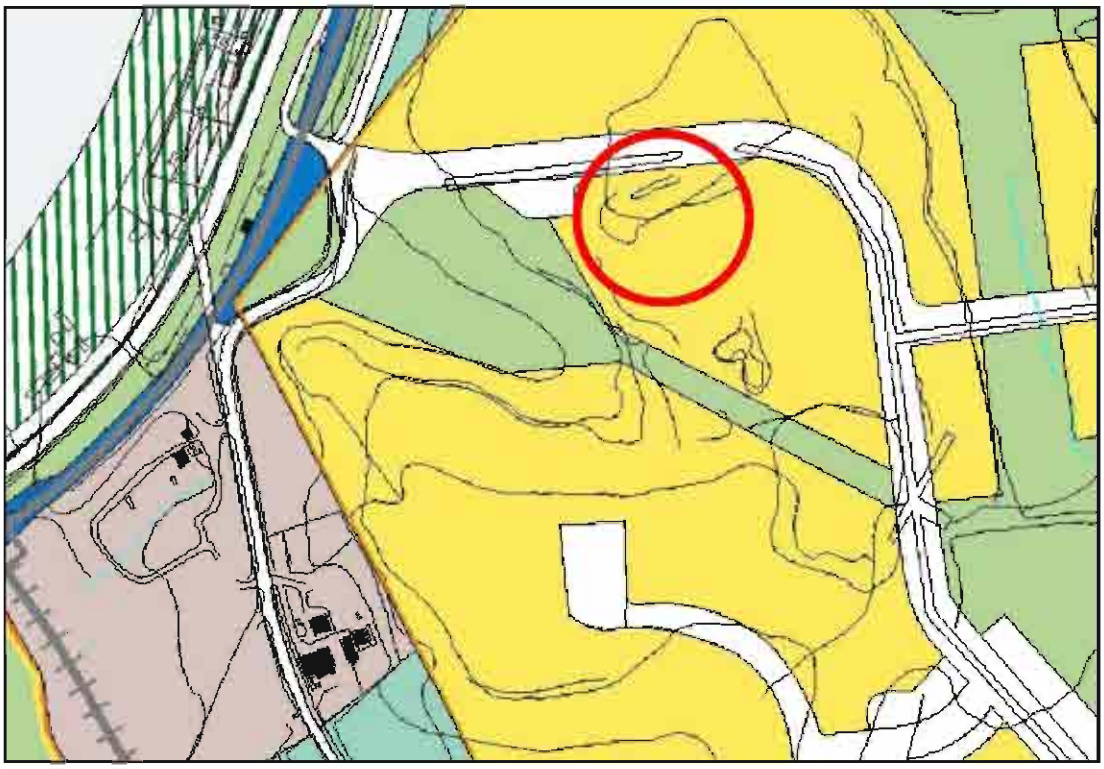
ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 13, PIANO S1

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



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

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

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

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

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more

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

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

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

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

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

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

Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - municipio IX

Sono state eseguite ricerche presso il **P.T.P.R. della Regione Lazio**:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:
BENI PAESAGGISTICI
Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse archeologico già individuate
Vincoli Ricognitivi di Legge
Aree rispetto Roma
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 D.lvo 42/04



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 13, PIANO S1

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.772 prot.n.53840 rilasciato dal Comune di Roma il 12.09.2007**;
- **Permesso di Costruire per variante essenziale n.178 prot.22896, rilasciato da Roma Capitale il 22.03.2011** (progetto prot.n.37507 del 2008);
- DIA presentata al municipio XII (oggi municipio IX) di Roma Capitale del 03.05.2012 prot.34888.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il IX municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (prot.CN/2024/137979 del 08.10.2024 - rep.13258 del 09.10.2024) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto individuando i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia).

- Comunicazione nuovo incarico Prot. CN 19957 del 15.03.2011;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 23563 del 29.03.2011;
- **DIA in alternativa al Permesso di costruire Prot. CN 35031 del 16.04.2013** (si allega copia) recupero ai fini abitativi dei locali lavatoio con realizzazione di nuove partizioni interne, angolo cottura, servizi igienici, finiture e impianti. Modifiche interne degli appartamenti del 2°-3° e 4° piano, modifiche servizi e distribuzione interna appartamenti al 5° piano. Modifiche di servizi e distribuzione degli spazi interni negli appartamenti del 5°piano.
- **DIA nuovi tipi Prot. CN 49787 del 30.05.2013** (si allega copia) doc. integrativa alla DIA Prot. CN 35031;
- DIA Prot. CN 75855 del 05.09.2013 doc. integrativa DIA Prot. CN 49787;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 76869 del 10.09.2013 in rif.to DIA Prot. CN 49787/2013;

- Richiesta proroga Prot. CN 26196 del 25.03.2014;
- Richiesta proroga Prot. CN 81644 del 07.09.2016;
- Comunicazione integrativa Prot. CN 95774 del 07.10.2016;
- Restituzione raccomandata Prot. CN 103958 del 02.11.2016;
- Fine lavori e collaudo Prot. CN 19771 del 21.02.2017 in rif.to DIA Prot. CN 34888 del 03.05.2012 e DIA Prot. CN 35031 del 16.04.2013 e DIA Prot. CN 49787 del 30.05.2013;
- DIA piano casa Prot. CN 19774 del 21.02.2017 ampliamento (<20%) superficie commerciale con diversa distribuzione interna e variazione prospetti. Realizzazione di un locale accessorio, modifiche sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata in due parti;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 43825 dl 24.04.2017 DIA Prot. CN 19774/2017;
- Comunicazione risoluzione incarico professionale Prot. CN 6025 del 18.01.2018;
- Fine lavori e collaudo immobile Via G. Bonelli 543 Prot. CN 21168 del 18.02.2020

*** **L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (prot.Dip.PAU n.15228 del 27.02.2012) presentata " è stata rigettata in quanto risultata carente di documentazione obbligatoria deficitaria.**
Per quanto sopra descritto si precisa che il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.
Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

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

Permesso n. 472 **prot.** 53840 **del** 12/9/07 **Istanza n. 38112/05**

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/06/05 prot. n. 38112 presentata dalla [illegible] relativa alla realizzazione di un edificio residenziale (Sagoma A), secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale (Sagoma A) mc 11.817,13 residenziali, sull'immobile sito in Roma - Località Torrino Mezzocammino – Comparto Z3 – Municipio XII;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1839 del 19/11/2004 e Determinazione Dirigenziale n°465 del Dipartimento IX – U.O. VI di svincolo cubatura;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n. 84864 del 07/12/06;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 34985 del 31/05/07;
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino in data 09/05/07 prot. n. 34935 del 31/05/07;
- Visto Atto d'Obbligo per il vincolo del lotto, destinazione d'uso dei locali al piano interrato, parcheggio privato a servizio del residenziale, superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, verde ed alberature (Rogito Notaio Antonio Manzi, repertorio n. 80135/33082 del 17/05/07 trascritto il 18/05/07 reg.part. n. 33320 e reg.gen. n. 94498);
- Visto Polizza Fidejussoria della [illegible] relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorata degli interessi legali ed eventuali sanzioni amministrative derivanti dal ritardato pagamento delle rate nei termini;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1091 del 08/08/07 Dipartimento IX – VI U.O. Attuazione Piani di Lottizzazione Convenzionata per Traslazione volumetrie. residenziali tra i comparti Z4 e Z3 (1.184 mc);
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

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

CONDIZIONI GENERALI :

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

- Prescrizioni Nulla Osta Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma prot. n. 10834 del 10/04/06, e che prima dell'inizio dei lavori venga acquisito il preventivo nulla osta del VV.F e sia trasmesso, alla U.O.T. del municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86 comma 10, lettera b e b-bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafico di progetto

Firma dell'interessato

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO
11 OTT 2007

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 178 **Prot.** 22846 **del** 22/3/11 **Istanza** 080037507

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 05/06/2008 prot. n.080037507, di Permesso di Costruire per variante essenziale per l'esecuzione dei lavori di edificio misto (residenziale con commerciale) con completamento della volumetria sull'immobile in Roma, Località Torrino Mezzocammino - Comprensorio Z3 Sagoma A - Municipio XII presentata da

- Visto atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01;
- Visto Atto di ridistribuzione delle proprietà ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. conformemente alla Delibera G.C. n°171/2006 (Notaio Antonio Manzi repertorio n°78873/32241 del 22/12/06);
- Visto il Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita;
- Visto nota prot. n°64122 del 25/10/07 – Dipartimento IX per il rilascio delle volumetrie nella Convenzione Torrino Mezzocammino;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 44387 del 08/07/2010;
- Visto Perizia giurata ai sensi della delibera Consiglio Comunale n°48/2006 prot. n. 59220 del 04/10/2010;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n°64471 del 28/10/2010;
- Visto parere del Collegio dei Tecnici del Consorzio Torrino Mezzocammino pr
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consc data 21/02/2011 prot. n. 15253 del 24/02/2011;
- Visto atto d'obbligo per destinazione d'uso, parcheggio ed alberature, piano p 25/11/2010 n. 87500/37977 trascritto il 29/11/2010 n. 143212/84984;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°5488 del 08/03/2011 commisurato al costo di costruzione, determinato in **€ 50.470,02**;
- 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.

Ai Richiedenti

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. 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;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Nel cantiere 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.
10. 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;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
13. **I lavori dovranno essere iniziati,pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione.....ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

Prescrizioni: Atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01; Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita 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 di Costruire sono allegati n°1 grafico di progetto.

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

16 Apr 2013

PROT. CN 33031

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp. 1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100

DATA : 21/03/2013

AGG.:

filename SuperDia_maggio 2012

AVOLA 2

st operam

COPIA

MUNICIPIO ROMA IX
30 MAG. 2013
PROT. CN 19787

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp. 1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100

DATA : 21/03/2013

AGG.:

filename SuperDia_maggio 2012

TAVOLA 2

ost operam

COMUNE DI ROMA

ROMA CAPITALE
Municipio Roma IX
21 FEB. 2017
Prot. CN-N° 19774

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

DIA Piano Casa - Ampliamento locale commerciale, realizzazione vano accessorio, modifiche alle sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata

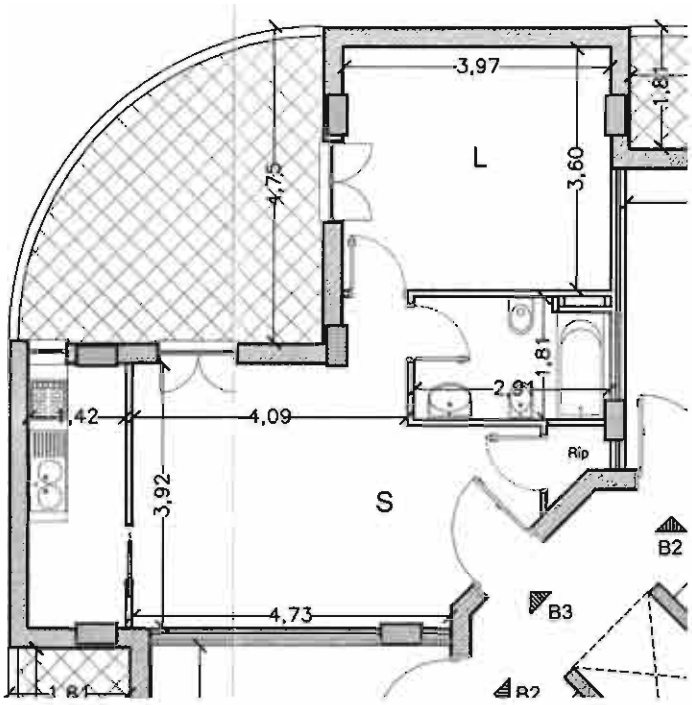
rapp.	1:200-1:100
DATA:	21/02/2017
AGG.:	
filename	DIA_ampliamento locale commerciale

TAVOLA:
POST OPERAM

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 2, PIANO 1

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA (Prot.CN-35031 del 16.04.2013) e successiva DIA nuovi tipo (prot.CN 49787 del 30.05.2013) come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot.CN-35031 del 16.04.2013 e prot.CN 49787 del 30.05.2013



Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

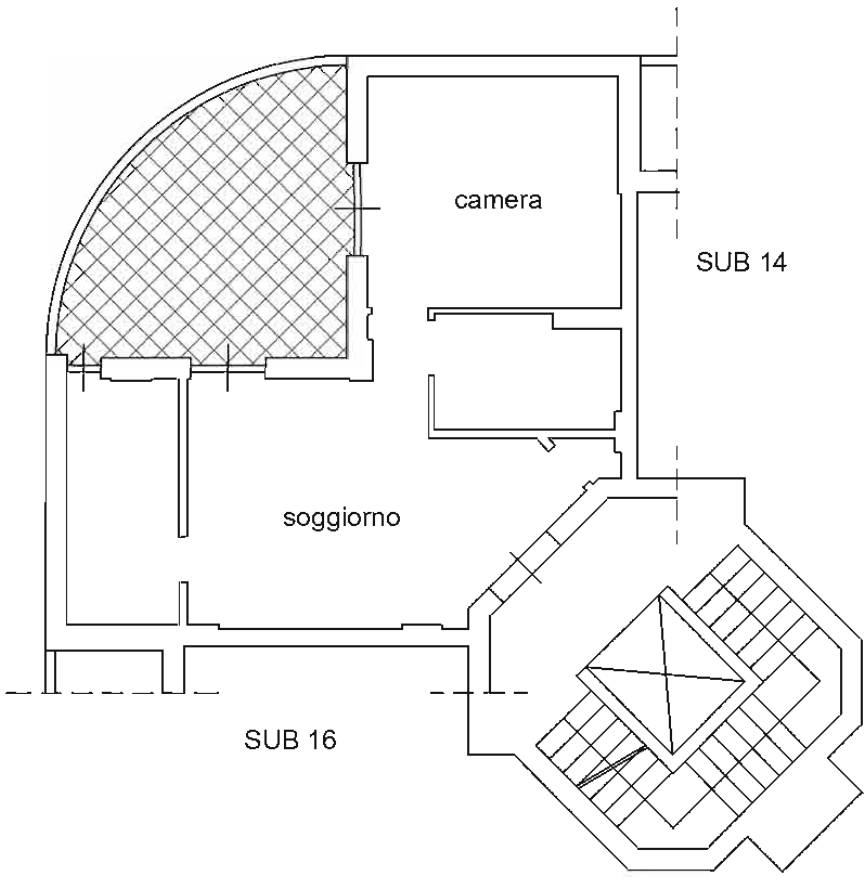
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

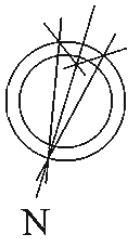
Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala F - 1° piano

APPARTAMENTO int. 2

f.1126 p.lla 2805 sub.15

LOTTO 7



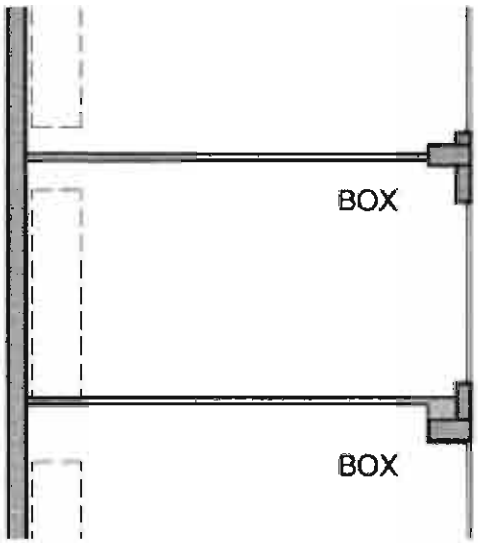


SCALA 1:100

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 13, PIANO S1

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017



PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

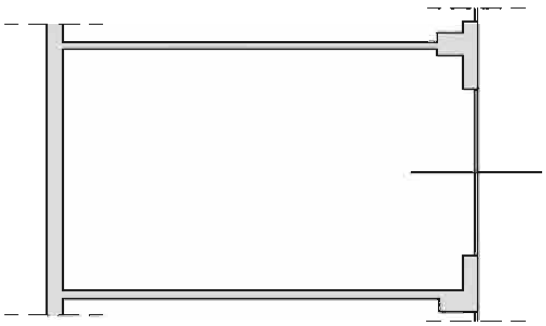
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 13

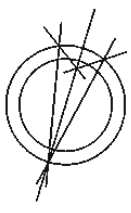
f.1126 p.lla 2805 sub.82

LOTTO 7

SUB 81



SUB 83



SCALA 1:100

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 13, PIANO S1

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per i beni 12 e 13 (appartamento sub 15 e box sub 82) gravano oneri condominiali insoluti pari a € 4.488,31.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 213,62.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 4, piano 2
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 18, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 4, PIANO 2

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala F, interno 4 (F.1126 p.lla 2805 sub.30), piano secondo, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare.



Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento).

L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002).





L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545.

civico 543



civico 545

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20.09.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano.

Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, camera, bagno, disimpegno, cucina, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come più avanti descritto.
L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il rivestimento dei bagni e dell'angolo cottura è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.













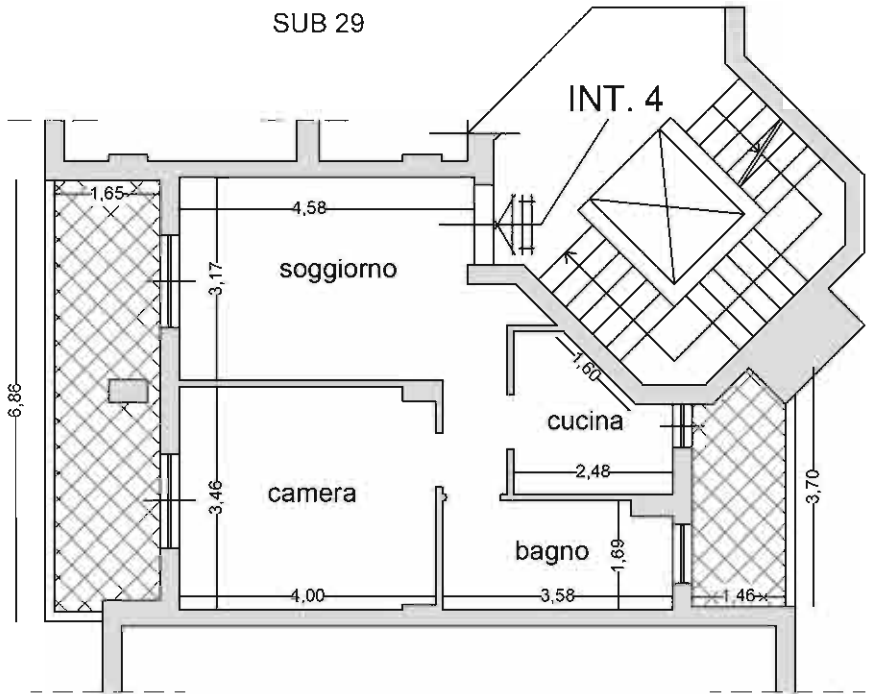
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

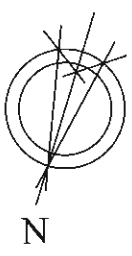
Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala F - 2° piano

APPARTAMENTO int. 4

f.1126 p.lla 2805 sub.30

LOTTO 8





BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.14 (appartamento int.4 della scala F), è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.14 e ubicato al piano seminterrato (S1).

L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.18 si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1 (autorimessa A). L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala che si raggiunge percorrendo il marciapiede condominiale esterno che ci si trova di fronte ai cancelli d'accesso al fabbricato oppure dall'ascensore della scala F.

In esecuzione all'ordine di liberazione emesso dal G.E. il 19.11.2024 si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata dell'immobile.

Durante il sopralluogo, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

Il box è composto di un unico vano di forma regolare, vi si accede tramite una porta basculante manuale in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.18 (sub.95) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.







PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

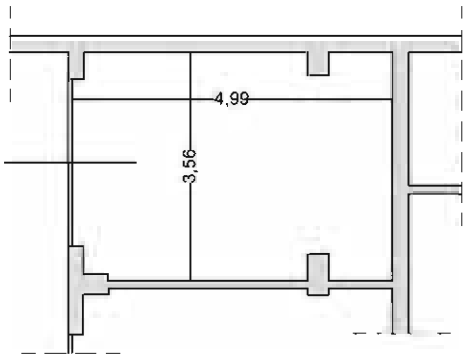
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 18

f.1126 p.lla 2805 sub.95

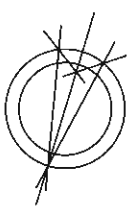
LOTTO 8

SUB 11



SUB 109

SUB 96



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

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

- **** Omissis ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 4, PIANO 2

L'appartamento della scala F interno 4 al piano secondo, catastalmente distinto con il subalterno 30, confina con l'appartamento sub.29 e sub.31; distacchi su proprietà condominiale su due lati, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

Il box n.18 al primo piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 95, confina con il box sub 96 e la cantina sub 109, area di manovra (sub 11), salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 4, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,20 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,85 m	2
Balcone scoperto	10,50 mq	12,60 mq	0,25	3,15 mq		1
Balcone scoperto	5,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq		1
			Totale superficie convenzionale:	54,90 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	54,90 mq		

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,85 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	21,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	21,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 4, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano 2
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 764,36 Piano 2
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 764,36 Piano 2
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 764,36 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 95, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 17 mq Rendita € 68,48 Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 95, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 17 mq Rendita € 68,48 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 95, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 17 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 68,48 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 95, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 17 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 68,48 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 4, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	30	6	A2	7	4 vani	55 mq	764,36 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

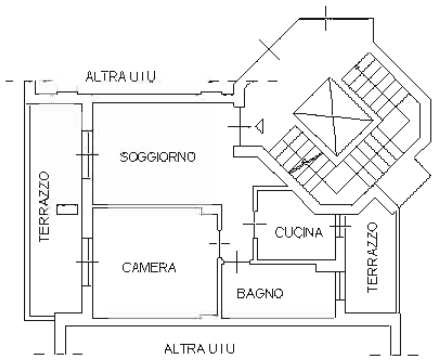
Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Alieri Alessandro
Foglio: 1126	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 2805	
Subalterno: 30	Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SECONDO

H=2.85



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 30 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 543 Scala F Piano 2

NORD

Ultima planimetria in atti

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	95	6	C6	12	17 mq	21 mq	68,48 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u.in Comune di Roma

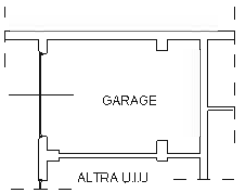
Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Alieri Alessandro
Foglio: 1126	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 2805	
Subalterno: 95	Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SEMINTERRATO

H=2.60



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 95 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 545 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 02/09/2024 - n. T223477 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PRECISAZIONI

Convenzione notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002 trascritta il 13.12.2002 al n.85727 di formalità (reg.gen. 130047) tra il Comune di Roma e il Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino.
Nota in rettifica della precedente (notaio Luigi La Gioia rep.50882 del 18.09.2002 trascritta il 03.11.2010 al n.77760 di formalità reg.gen. 132052) nella quale, per mero errore materiale, è stata omessa, nel quadro B della stessa, l'indicazione delle due particelle 2978 e 2986 del foglio 1150, restando ferma ed immutata il resto della nota e gli immobili tutti già inseriti nel quadro B della nota stessa.
Nota in rettifica trascritta il 14.09.2011 al n.66492 di formalità reg.gen. 104123.

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 18/05/2007 - Registro Particolare 33320, Registro Generale 94498 notaio Antonio Manzi (repertorio 80135/33082 del 17/05/2007) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 maggiore della superficie di progetto pari a mq.8.027 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera come riportato nella planimetria conforme a quella di progetto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.766,55(millesettecento sessantasei virgola cinquantacinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato cosi come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni.

L'obbligazione anzidetta da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 29/11/2010 - Registro Particolare 84984, Registro Generale 143212 notaio Antonio Manzi (repertorio 87500/379772 del 25/11/2010) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del contratto in oggetto;

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera. Così come riportato nell'allegata planimetria, conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779, 52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Che a seguito di accertamenti eseguiti, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni. ciò premesso, la società comparente uniformandosi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con l'unito titolo, per se' ed aventi causa, si è obbligata a:

- vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 8.396,25, di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, così, come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", che costituisce parte integrante, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata, al presente progetto;

- destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779,52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante sotto la lettera "b" nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, si è impegnata inoltre, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché porre a dimora n. 50 alberi di altezza non inferiore mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto sotto la lettera "b" nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde.

Le obbligazioni anzidette da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari pignorate risultano inserite in un contesto condominiale composto di 56 unità abitative e 63 box auto, come si evince dal regolamento di condominio inviato dall'amministratore che si allega.

Regolamento di condominio notaio Loredana Bocca di Palestrina del 17.06.2013 rep.25134 racc.17712 trascritto a Roma 1 il 26.06.2013 al n.48288 di formalità (n.64106 Registro Generale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 4, PIANO 2

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna utile: H 2,85 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: intonaco civile, mattoni di cortina;
Pareti interne: intonaco tinteggiato e rivestimenti in ceramica;
Pavimentazione interna: parquet, piastrelle di ceramica;
Infissi esterni ed interni: in pvc effetto legno con doppio vetro; porte in legno tamburate;
Impianto termico: autonomo con radiatori in alluminio.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,85 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Muratura in pannelli alfa;
Pavimenti: battuto di cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 4, PIANO 2

L' immobile è occupato da terzi senza titolo.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

L' immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td>Dal 20/10/1999</td><td>**** Omissis ****</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Conferimento in Consorzio per scrittura privata autentica</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>notaio Luigi La Gioia</td><td>20/10/1999</td><td>40989</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1</td><td>13/11/1999</td><td></td><td>55302</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 01/12/2000</td><td>**** Omissis ****</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Atto di compravendita</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>notaio Roberto Amati</td><td>01/12/2000</td><td>5286</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1</td><td>28/12/2000</td><td></td><td>65451</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 15/05/2003</td><td>**** Omissis ****</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>notaio Antonio Manzi</td><td>15/05/2003</td><td>69588</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1</td><td>30/05/2003</td><td></td><td>30983</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 15/05/2003</td><td>**** Omissis ****</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>notaio Antonio Manzi</td><td>15/05/2003</td><td>69588</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	27/05/2003		30015
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	05/06/2003		32127
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	10/06/2003		33184
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30975
Dal **08/10/2004**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	08/10/2004	72972	28434
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità	28/10/2004		85294

		Immobiliare - Roma 1			
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4691
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4705
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007	79843	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007		28926
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007		79843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007	84011	28925
Dal **02/05/2007**	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Antonio Manzi	02/05/2007	80014	32980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	29/05/2007		35591
Dal **16/05/2007** al **07/03/2024**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	16/05/2007	75895	17629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2007	100588	35743

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 4, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017

Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
Importo: € 145.772,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 133.555,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****
  Pignoramento
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria sull'immobile si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80

Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****

- Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****
  Pignoramento
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria sull'immobile si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

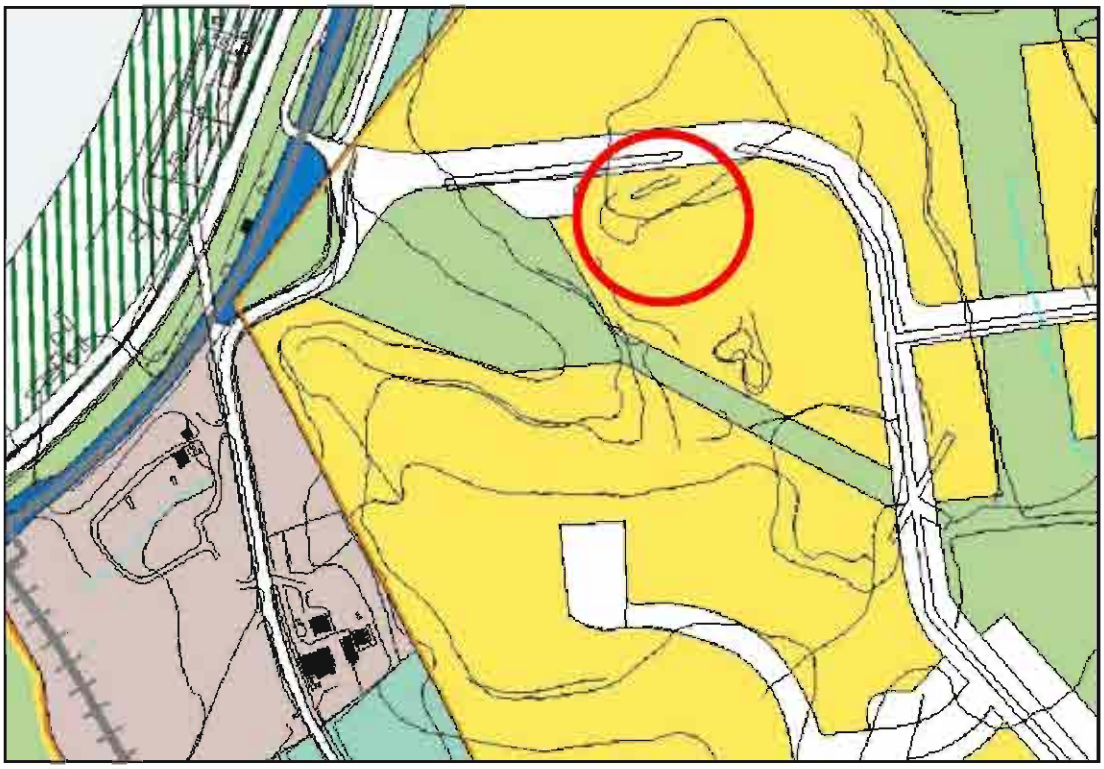
ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

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



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

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

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

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

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n.

267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

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

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

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

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

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

Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - municipio IX

Sono state eseguite ricerche presso il **P.T.P.R. della Regione Lazio**:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:
BENI PAESAGGISTICI
Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse archeologico già individuate
Vincoli Ricognitivi di Legge
Aree rispetto Roma
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 D.lvo 42/04



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 4, PIANO 2

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.772 prot.n.53840 rilasciato dal Comune di Roma il 12.09.2007**;
- **Permesso di Costruire per variante essenziale n.178 prot.22896, rilasciato da Roma Capitale il 22.03.2011** (progetto prot.n.37507 del 2008);
- DIA presentata al municipio XII (oggi municipio IX) di Roma Capitale del 03.05.2012 prot.34888.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il IX municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (prot.CN/2024/137979 del 08.10.2024 - rep.13258 del 09.10.2024) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto individuando i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia).

- Comunicazione nuovo incarico Prot. CN 19957 del 15.03.2011;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 23563 del 29.03.2011;
- **DIA in alternativa al Permesso di costruire Prot. CN 35031 del 16.04.2013** (si allega copia) recupero ai fini abitativi dei locali lavatoio con realizzazione di nuove partizioni interne, angolo cottura, servizi igienici, finiture e impianti. Modifiche interne degli appartamenti del 2°-3° e 4° piano, modifiche servizi e distribuzione interna appartamenti al 5° piano. Modifiche di servizi e distribuzione degli spazi interni negli appartamenti del 5°piano.
- **DIA nuovi tipi Prot. CN 49787 del 30.05.2013** (si allega copia) doc. integrativa alla DIA Prot. CN 35031;
- DIA Prot. CN 75855 del 05.09.2013 doc. integrativa DIA Prot. CN 49787;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 76869 del 10.09.2013 in rif.to DIA Prot. CN 49787/2013;

- Richiesta proroga Prot. CN 26196 del 25.03.2014;
- Richiesta proroga Prot. CN 81644 del 07.09.2016;
- Comunicazione integrativa Prot. CN 95774 del 07.10.2016;
- Restituzione raccomandata Prot. CN 103958 del 02.11.2016;
- Fine lavori e collaudo Prot. CN 19771 del 21.02.2017 in rif.to DIA Prot. CN 34888 del 03.05.2012 e DIA Prot. CN 35031 del 16.04.2013 e DIA Prot. CN 49787 del 30.05.2013;
- DIA piano casa Prot. CN 19774 del 21.02.2017 ampliamento (<20%) superficie commerciale con diversa distribuzione interna e variazione prospetti. Realizzazione di un locale accessorio, modifiche sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata in due parti;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 43825 dl 24.04.2017 DIA Prot. CN 19774/2017;
- Comunicazione risoluzione incarico professionale Prot. CN 6025 del 18.01.2018;
- Fine lavori e collaudo immobile Via G. Bonelli 543 Prot. CN 21168 del 18.02.2020

L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (prot.Dip.PAU n.15228 del 27.02.2012) presentata dalla ** Omissis **** è stata rigettata in quanto risultata carente di documentazione obbligatoria deficitaria.**
Per quanto sopra descritto si precisa che il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.
Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

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

Permesso n. 72 **prot.** 53840 **del** 12/9/07 **Istanza n. 38112/05**

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/06/05 prot. n. 38112 presentata c
elativa alla realizzazione di un edificio residenziale (Sagoma A), secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale (Sagoma A) mc 11.817,13 residenziali, sull'immobile sito in Roma - Località Torrino Mezzocammino – Comparto Z3 – Municipio XII;

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n°1839 del 19/11/2004 e Determinazione Dirigenziale n°465 del Dipartimento IX – U.O. VI di svincolo cubatura;
- **Visto** Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- **Visto** il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- **Visto** nuovi tipi prot. n. 84864 del 07/12/06;
- **Visto** autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 34985 del 31/05/07;
- **Visto** Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino in data 09/05/07 prot. n. 34935 del 31/05/07;
- **Visto** Atto d'Obbligo per il vincolo del lotto, destinazione d'uso dei locali al piano interrato, parcheggio privato a servizio del residenziale, superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, verde ed alberature (Rogito Notaio Antonio Manzi, repertorio n. 80135/33082 del 17/05/07 trascritto il 18/05/07 reg.part. n. 33320 e reg.gen. n. 94498);
- **Visto** Polizza Fidejussoria della relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorata degli interessi legali ed eventuali sanzioni amministrative derivanti dal ritardato pagamento delle rate nei termini;
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n°1091 del 08/08/07 Dipartimento IX – VI U.O. Attuazione Piani di Lottizzazione Convenzionata per Traslazione volumetrie. residenziali tra i comparti Z4 e Z3 (1.184 mc);
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

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

CONDIZIONI GENERALI :

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

- Prescrizioni **Nulla Osta Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma prot. n. 10834 del 10/04/06, e che prima dell'inizio dei lavori venga acquisito il preventivo nulla osta dei VV.F e sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.80, comma 10, lettera b e b-bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).**

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafico di prog

Firma dell'interessato

COMUNE DI ROMA
PUBBLICATO ALL'ALBO PRE
11 OTT 2007

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 178 **Prot.** 22896 **del** 22/3/11 **Istanza** 080037507

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 05/06/2008 prot. n.080037507, di Permesso di Costruire per variante essenziale per l'esecuzione dei lavori di edificio misto (residenziale con commerciale) con completamento della volumetria sull'immobile in Roma, Località Torrino Mezzocammino - Comprensorio Z3 Sagoma A - Municipio XII presentata da

- Visto atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01;
- Visto Atto di ridistribuzione delle proprietà ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. conformemente alla Delibera G.C. n°171/2006 (Notaio Antonio Manzi repertorio n°78873/32241 del 22/12/06);
- Visto il Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita;
- Visto nota prot. n°64122 del 25/10/07 – Dipartimento IX per il rilascio delle volumetrie nella Convenzione Torrino Mezzocammino;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 44387 del 08/07/2010;
- Visto Perizia giurata ai sensi della delibera Consiglio Comunale n°48/2006 prot. n. 59220 del 04/10/2010;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n°64471 del 28/10/2010;
- Visto parere del Collegio dei Tecnici del Consorzio Torrino Mezzocammino pr
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consc data 21/02/2011 prot. n. 15253 del 24/02/2011;
- Visto atto d'obbligo per destinazione d'uso, parcheggio ed alberature, piano p 25/11/2010 n. 87500/37977 trascritto il 29/11/2010 n. 143212/84984;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°5488 del 08/03/2011 commisurato al costo di costruzione, determinato in **€ 50.470,02**;
- 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.

Ai Richiedenti

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. 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;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Nel cantiere 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.
10. 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;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
13. **I lavori dovranno essere iniziati,pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione.....ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

Prescrizioni: Atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01; Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita 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 di Costruire sono allegati n°1 grafico di progetto.

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

16 APR 2013

PROT. CN 33032

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp.	1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100
DATA :	21/03/2013
AGG.:	
filename	SuperDia_maggio 2012

AVOLA 2

st operam

COPIA

MUNICIPIO ROMA X
30 MAG. 2013
PROT. CN 49787

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp. 1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100

DATA : 21/03/2013

AGG..

filename SuperDia_maggio 2012

TAVOLA 2

ost operam

COMUNE DI ROMA

ROMA CAPITALE
Municipio Roma IX
21 FEB. 2017
Prot. CN-N° 13774

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

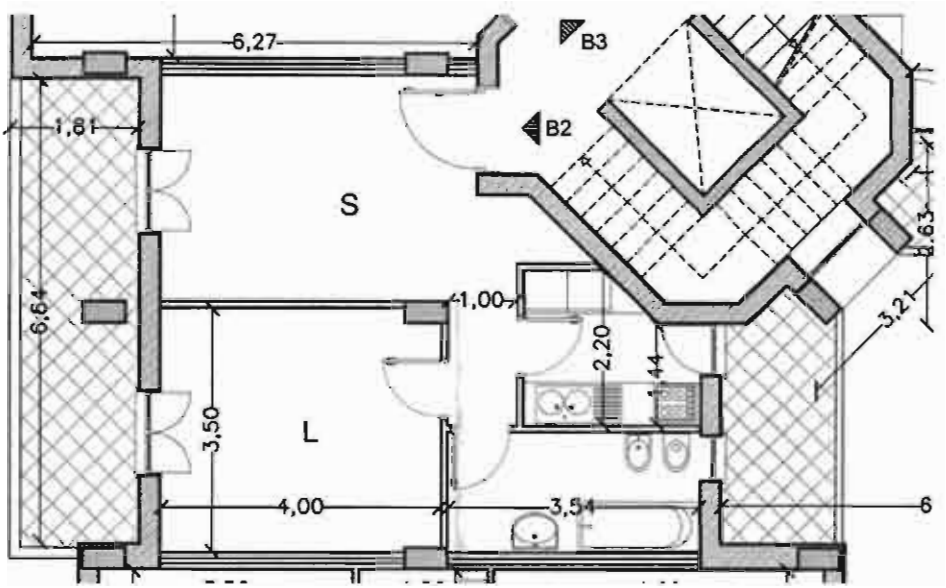
DIA Piano Casa - Ampliamento locale commerciale, realizzazione vano accessorio, modifiche alle sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata

rapp. 1:200-1:100		TAVOLA: POST OPERAM
DATA: 21/02/2017		
AGG.:		
filename: DIA_ampliamento locale commerciale		

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 4, PIANO 2

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA (Prot.CN-35031 del 16.04.2013) e successiva DIA nuovi tipo (prot.CN 49787 del 30.05.2013) come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot.CN-35031 del 16.04.2013 e prot.CN 49787 del 30.05.2013



Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

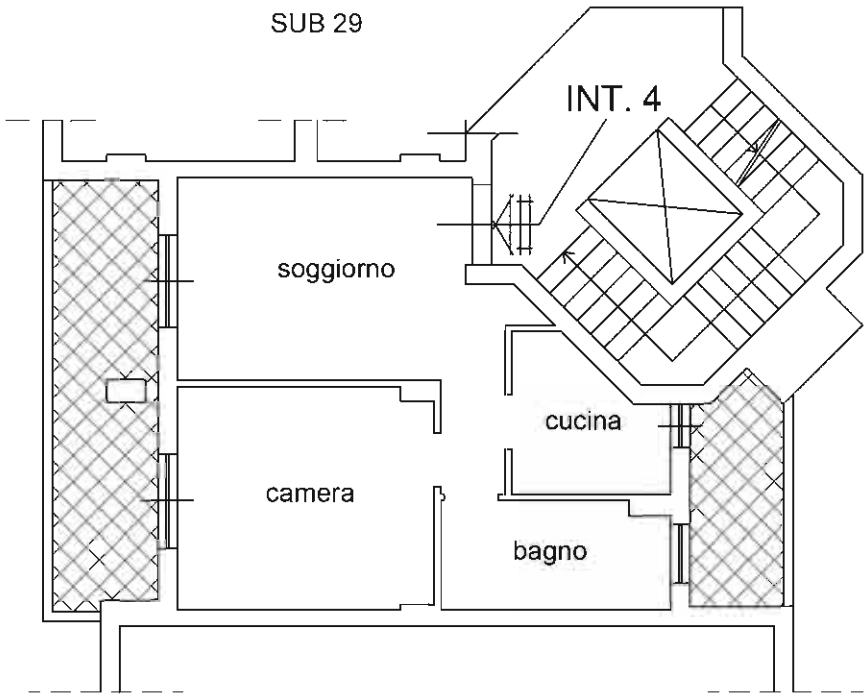
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

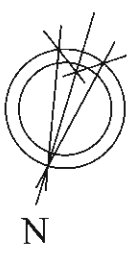
Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala F - 2° piano

APPARTAMENTO int. 4

f.1126 p.lla 2805 sub.30

LOTTO 8





BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017

CORPO SCALA ESTERNO



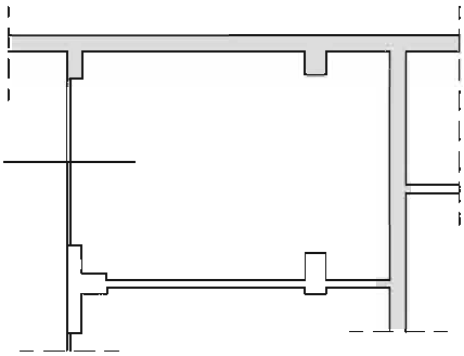
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 18

f.1126 p.lla 2805 sub.95

LOTTO 8



SCALA 1:100

N

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 4, PIANO 2

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per il bene n.14 (sub 30) gravano oneri condominiali insoluti pari a € 18.655,40.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 445,86.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per il box n.18 sub 95 gravano oneri condominiali insoluti pari a € 836,79.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 12,26.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 12, piano 5
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 23, piano S1
- **Bene N° 28** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 18, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 12, PIANO 5

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala F, interno 12 (F.1126 p.lla 2805 sub.501), piano quinto, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare.



intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento).

L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002).





L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545.

civico 543



civico 545

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20.09.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano.

Si tratta di un appartamento così composto: cucina, ampio soggiorno, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio, un balcone e due terrazzi uno dei quali di forma semicircolare che cinge tutto l'appartamento. Nella parte semicircolare il terrazzo è dotato di vetrate scorrevoli tipo VEPA (vetrate panoramiche amovibili).

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

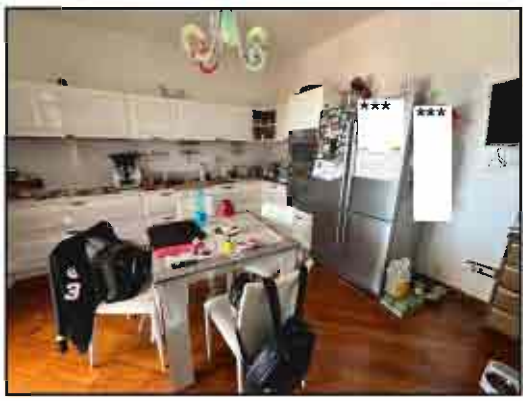
Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici e all'ultimo titolo assentito.

L'intero appartamento presenta pavimenti in parquet, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il rivestimento dei bagni è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.



























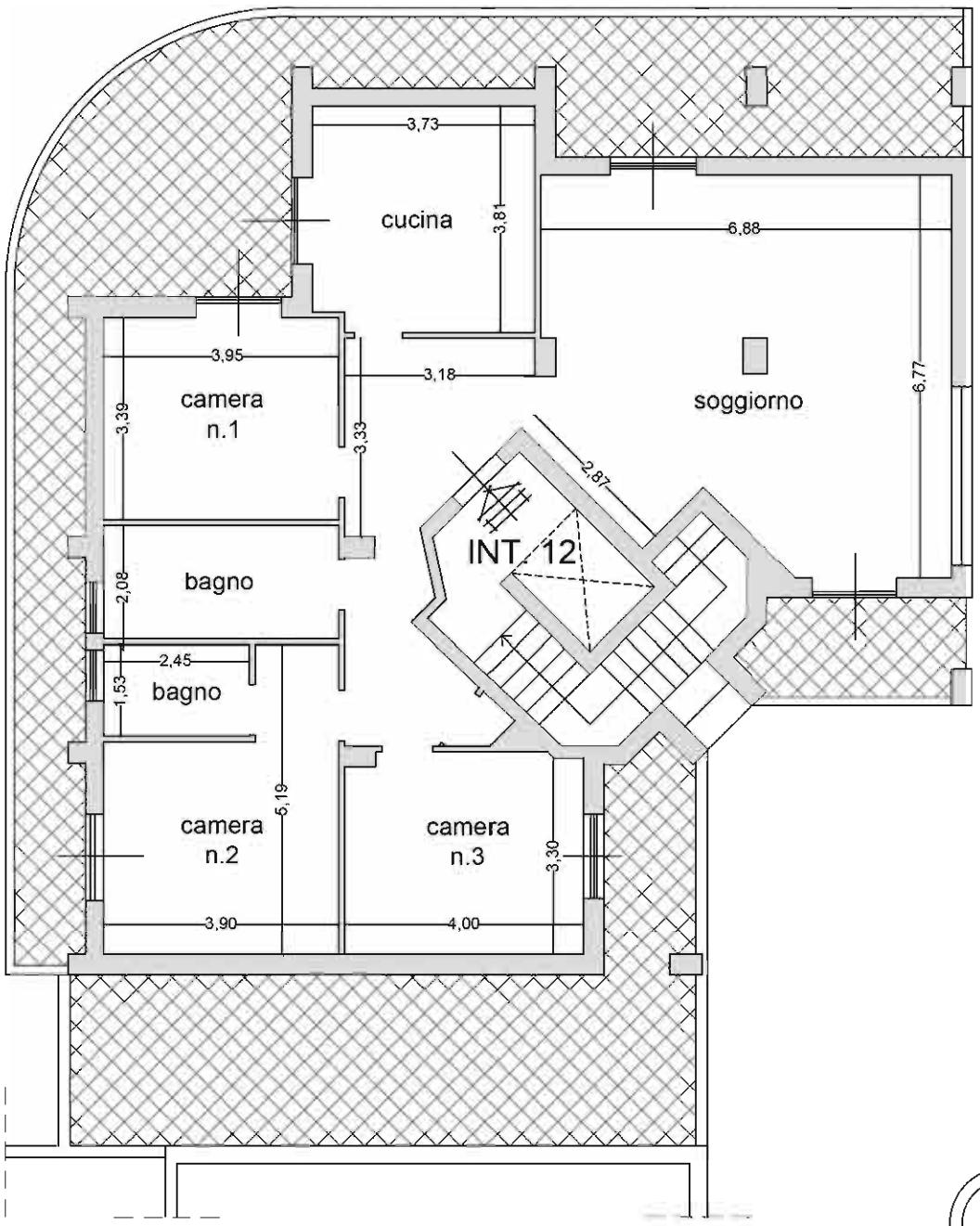
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala C - 5° piano

APPARTAMENTO int. 12

f.1126 p.lla 2805 sub.503

LOTTO 9



BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 23, PIANO S1

Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.15 (appartamento int.12 della scala F) è un box auto di proprietà della società esecutata **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.15 e ubicato al piano seminterrato (S1).

L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.23 (F. 1126 p.lla 2805 sub.100) si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1(autorimessa A). L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala che si raggiunge percorrendo il marciapiede condominiale esterno che ci si trova di fronte ai cancelli d'accesso al fabbricato oppure dall'ascensore della scala F.

Il box è composto di un unico vano di forma irregolare, vi si accede tramite una porta basculante elettrica in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Durante il sopralluogo del 20.09.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.23 (sub.100) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.





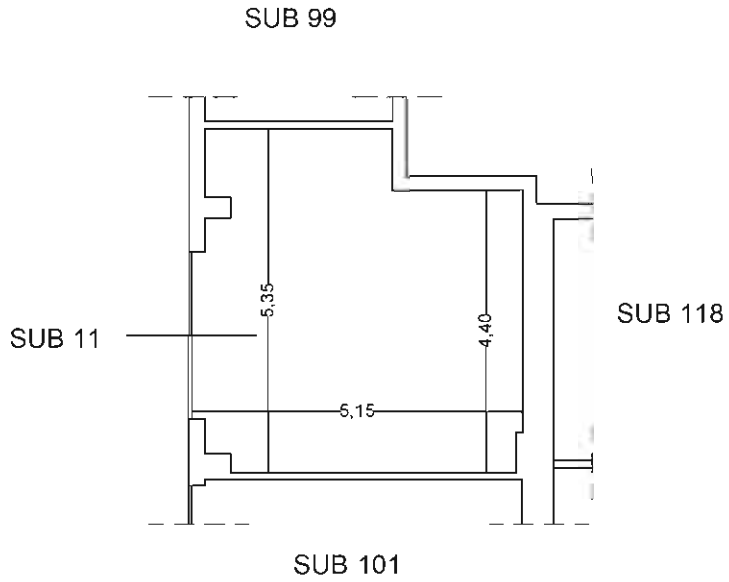
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

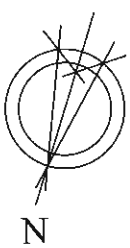
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 23

f.1126 p.lla 2805 sub.100

LOTTO 9





BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

Il terzo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.15 e bene n.16 (appartamento int.9 della scala F – box auto n.23), è una cantina di proprietà della società esecutata **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente a beni nn. 15-16 e ubicata al piano seminterrato (S1).

Per raggiungere la cantina int.18 al piano interrato, una volta varcato il cancello della proprietà immobiliare, si procede verso dritti percorrendo a piedi il marciapiede condominiale fino a raggiungere le scale che portano al piano S1, dalla rampa che ci si trova di fronte appena varcato il cancello carrabile (autorimessa A) oppure dall'ascensore della scala F.

In esecuzione all'ordine di liberazione emesso dal G.E. il 19.11.2024 si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata dell'immobile.

Durante il sopralluogo avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

La cantina è composta di un unico vano di forma rettangolare con un pilastro in posizione centrale, vi si accede tramite una porta in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, la cantina n.18 (sub.114) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.





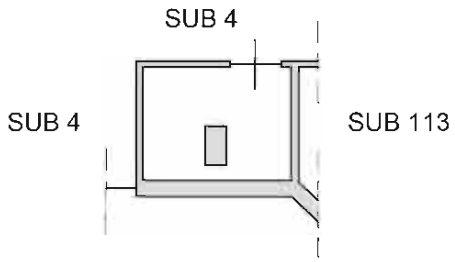
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

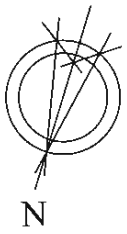
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

CANTINA n° 18

f.1126 p.lla 2805 sub.114

LOTTO 9





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 12, PIANO 5

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 23, PIANO S1

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 12, PIANO 5

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 23, PIANO S1

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 12, PIANO 5

L'appartamento della scala F interno 12 al quinto piano, catastalmente distinto con il subalterno 501, confina con l'appartamento interno 9 della scala E; distacchi su proprietà condominiale su due lati, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 23, PIANO S1

Il box n.13 al primo piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 82, confina con i box sub 81 e sub 83, area di manovra (sub 11), salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

La cantina n.18 al primo piano interrato, catastalmente distinta con il subalterno 114, confina con la cantina sub 113, il sub 4 su tre lati, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 12, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	2,85 m	5
Terrazzo n.1	51,30 mq	56,00 mq	0,25	14,00 mq		5
Terrazzo n.2	35,70 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq		5
Balcone	5,40 mq	6,40 mq	0,25	1,60 mq		5
			Totale superficie convenzionale:	**175,60 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**175,60 mq**		

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 23, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,50 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,85 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**28,00 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**28,00 mq**		

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,80 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**6,00 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**6,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 12, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 68, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.433,17 Piano 5
Dal **29/10/2012** al **16/04/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 68, Zc. 6

		Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.433,17 Piano 5
Dal **16/04/2015** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.433,17 Piano 5
Dal **09/11/2015** al **27/09/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 165 mq Rendita € 1.433,17 Piano 5
Dal **27/09/2016** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 165 mq Rendita € 1.433,17 Piano 5
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 165 mq Rendita € 1.433,17 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 23, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 100, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 23 mq Rendita € 92,65 Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 100, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 23 mq Rendita € 92,65 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 100, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 23 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 92,65 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 100, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 23 mq

		Superficie catastale 286 mq Rendita € 92,65 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 114, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 5 mq Rendita € 14,72 Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 114, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 5 mq Rendita € 14,72 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 114, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 5 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 14,72 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 114, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 5 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 14,72 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 12, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	501	6	A2	7	7,5 vani	165 mq	1433,17 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi come meglio descritto nel capitolo Regolarità edilizia.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0251750del 16/04/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1126
Particella: 2805
Subalterno: 501

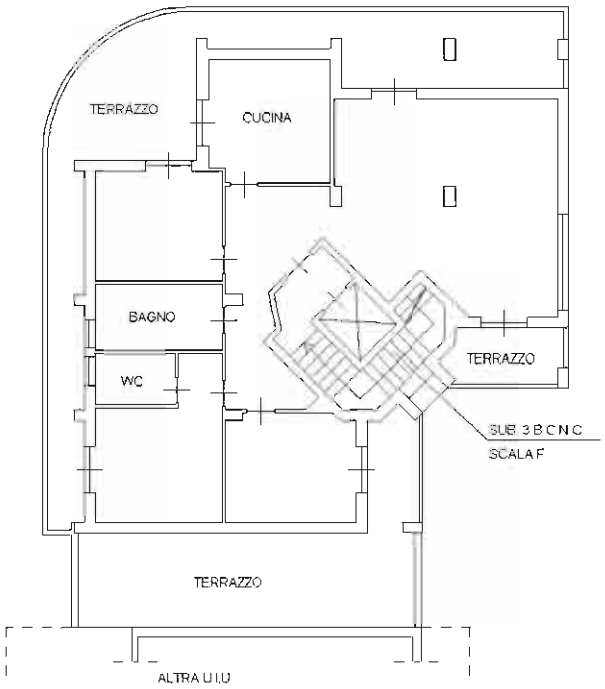
Compilata da:
Pieramati Francesco Maria

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni N. 1251

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO QUINTO
H= 2.85



ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 501 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 543 Scala F Piano 5

Ultima planimetria in atti

Data: 02/09/2024 - n. T223473 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 23, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	100	6	C6	12	23 mq	286 mq	92,65 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1126
Particella: 2805
Subalterno: 100

Compilata da:
Alieri Alessandro

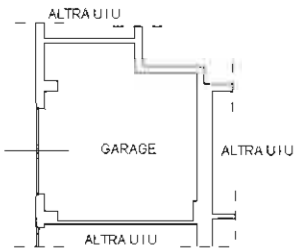
Isoritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SEMINTERRATO

H=2.60



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 03/09/2024 - n. T74099 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 100 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 545 Piano S1

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	114	6	C2	7	5 mq	6 mq	14,72 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1126
Particella: 2805
Subalterno: 114

Compilata da:
Alieri Alessandro

Iscritto all'albo:
Architetti

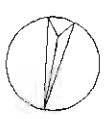
Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SEMINTERRATO

H=2.60





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 114 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 543 Piano S1

Ultima planimetria in atti

PRECISAZIONI

Convenzione notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002 trascritta il 13.12.2002 al n.85727 di formalità (reg.gen. 130047) tra il Comune di Roma e il Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino.

Nota in rettifica della precedente (notaio Luigi La Gioia rep.50882 del 18.09.2002 trascritta il 03.11.2010 al n.77760 di formalità reg.gen. 132052) nella quale, per mero errore materiale, è stata omessa, nel quadro B della stessa, l'indicazione delle due particelle 2978 e 2986 del foglio 1150, restando ferma ed immutata il resto della nota e gli immobili tutti già inseriti nel quadro B della nota stessa.

Nota in rettifica trascritta il 14.09.2011 al n.66492 di formalità reg.gen. 104123.

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 18/05/2007 - Registro Particolare 33320, Registro Generale 94498 notaio Antonio Manzi (repertorio 80135/33082 del 17/05/2007) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 maggiore della superficie di progetto pari a mq.8.027 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera come riportato nella planimetria conforme a quella di progetto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.766,55(millesettecento sessantasei virgola cinquantacinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato cosi come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni.

L'obbligazione anzidetta, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 29/11/2010 - Registro Particolare 84984, Registro Generale 143212 notaio Antonio Manzi (repertorio 87500/379772 del 25/11/2010) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del contratto in oggetto;

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera. Così come riportato nell'allegata planimetria, conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779, 52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Che a seguito di accertamenti eseguiti, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni. ciò premesso, la società comparente uniformandosi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con l'unito titolo, per se' ed aventi causa, si è obbligata a:

- vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 8.396,25, di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, così, come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", che costituisce parte integrante, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata, al presente progetto;

- destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779,52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante sotto la lettera "b" nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, si è impegnata inoltre, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché porre a dimora n. 50 alberi di altezza non inferiore mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto sotto la lettera "b" nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde.

Le obbligazioni anzidette da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in un contesto condominiale composto di 56 unità abitative e 63 box auto, come si evince dal regolamento di condominio inviato dall'amministratore che si allega.

Regolamento di condominio notaio Loredana Bocca di Palestrina del 17.06.2013 rep.25134 racc.17712 trascritto a Roma 1 il 26.06.2013 al n.48288 di formalità (n.64106 Registro Generale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 12, PIANO 5

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna utile: H 2,85 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: intonaco civile, mattoni di cortina;
Pareti interne: intonaco tinteggiato e rivestimenti in ceramica;
Pavimentazione interna: parquet, piastrelle di ceramica;
Infissi esterni ed interni: in pvc effetto legno con doppio vetro; porte in legno tamburate;
Impianto termico: autonomo con radiatori in alluminio.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 23, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,85 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Muratura in pannelli alfa;
Pavimenti: battuto di cemento

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,80 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pavimenti: battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 12, PIANO 5

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 23, PIANO S1

Gli immobili sono occupati da terzi senza titolo.

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

L'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 12, PIANO 5

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 23, PIANO S1

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/10/1999**	**** Omissis ****	Conferimento in Consorzio per scrittura privata autentica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	20/10/1999	40989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	13/11/1999		55302
Dal **01/12/2000**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Amati	01/12/2000	5286	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/12/2000		65451
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30983
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	27/05/2003		30015
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	05/06/2003		32127
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	10/06/2003		33184
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30975
Dal **08/10/2004**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	08/10/2004	72972	28434
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/10/2004		85294
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4691
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4705
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007	79843	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007		28926
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007		79843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità	30/04/2007	84011	28925

		Immobiliare - Roma 1			
Dal **02/05/2007**	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	02/05/2007	80014	32980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	29/05/2007		35591
Dal **16/05/2007** al **07/03/2024**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	16/05/2007	75895	17629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2007	100588	35743

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 12, PIANO 5

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 133.555,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017

Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 18/05/2015 - Registro Particolare 35656 Registro Generale 48445
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7148/4477 del 08/05/2015
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 23, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019

Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
Importo: € 237.436,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Note:
Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

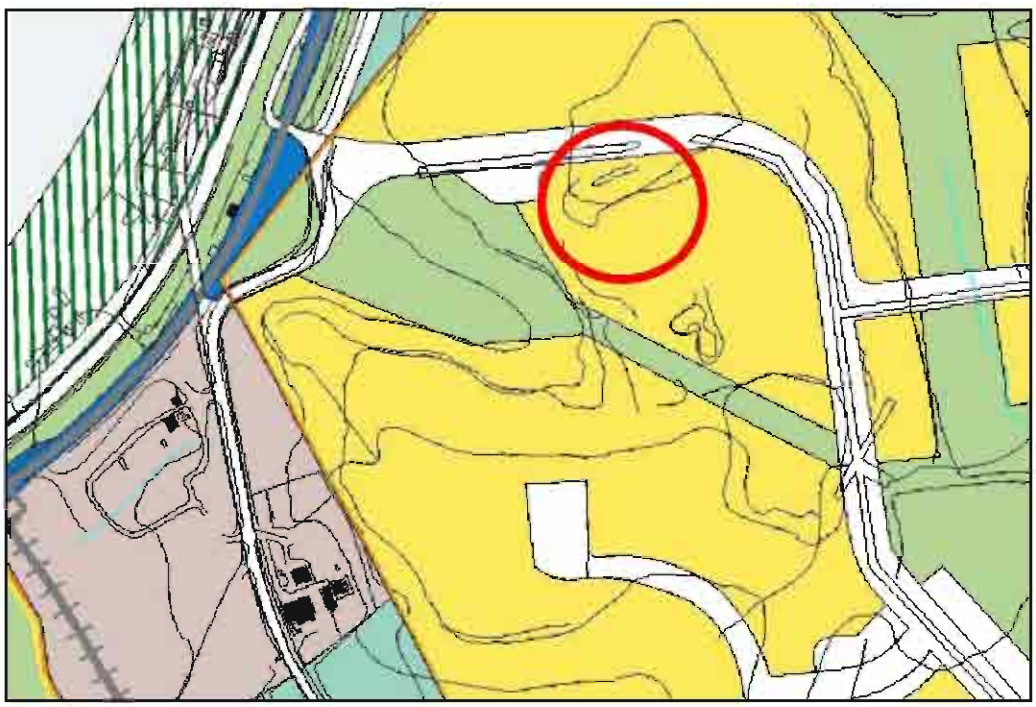
NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 12, PIANO 5

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 23, PIANO S1

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

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



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - municipio IX

Sono state eseguite ricerche presso il **P.T.P.R. della Regione Lazio**:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:
BENI PAESAGGISTICI
Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse archeologico già individuate
Vincoli Ricognitivi di Legge
Aree rispetto Roma
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 D.lvo 42/04



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.772 prot.n.53840 rilasciato dal Comune di Roma il 12.09.2007**;
- **Permesso di Costruire per variante essenziale n.178 prot.22896, rilasciato da Roma Capitale il 22.03.2011** (progetto prot.n.37507 del 2008);
- DIA presentata al municipio XII (oggi municipio IX) di Roma Capitale del 03.05.2012 prot.34888.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il IX municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (prot.CN/2024/137979 del 08.10.2024 - rep.13258 del 09.10.2024) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto individuando i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia).

- Comunicazione nuovo incarico Prot. CN 19957 del 15.03.2011;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 23563 del 29.03.2011;
- **DIA in alternativa al Permesso di costruire Prot. CN 35031 del 16.04.2013** (si allega copia) recupero ai fini abitativi dei locali lavatoio con realizzazione di nuove partizioni interne, angolo cottura, servizi igienici, finiture e impianti. Modifiche interne degli appartamenti del 2°-3° e 4° piano, modifiche servizi e distribuzione interna appartamenti al 5° piano. Modifiche di servizi e distribuzione degli spazi interni negli appartamenti del 5°piano.
- **DIA nuovi tipi Prot. CN 49787 del 30.05.2013** (si allega copia) doc. integrativa alla DIA Prot. CN 35031;
- DIA Prot. CN 75855 del 05.09.2013 doc. integrativa DIA Prot. CN 49787;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 76869 del 10.09.2013 in rif.to DIA Prot. CN 49787/2013;
- Richiesta proroga Prot. CN 26196 del 25.03.2014;
- Richiesta proroga Prot. CN 81644 del 07.09.2016;
- Comunicazione integrativa Prot. CN 95774 del 07.10.2016;
- Restituzione raccomandata Prot. CN 103958 del 02.11.2016;
- Fine lavori e collaudo Prot. CN 19771 del 21.02.2017 in rif.to DIA Prot. CN 34888 del 03.05.2012 e DIA Prot. CN 35031 del 16.04.2013 e DIA Prot. CN 49787 del 30.05.2013;
- DIA piano casa Prot. CN 19774 del 21.02.2017 ampliamento (<20%) superficie commerciale con diversa distribuzione interna e variazione prospetti. Realizzazione di un locale accessorio, modifiche sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata in due parti;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 43825 dl 24.04.2017 DIA Prot. CN 19774/2017;
- Comunicazione risoluzione incarico professionale Prot. CN 6025 del 18.01.2018;
- Fine lavori e collaudo immobile Via G. Bonelli 543 Prot. CN 21168 del 18.02.2020

L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (prot.Dip.PAU n.15228 del 27.02.2012) presentata dalla ** Omissis **** è stata rigettata in quanto risultata carente di documentazione obbligatoria deficitaria.**

Per quanto sopra descritto si precisa che il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.

Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

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

Permesso n. 472 **prot.** 53840 **del** 12/9/07 **Istanza n. 38112/05**

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/06/05 prot. n. 38112 presentata c
relativa alla realizzazione di un edificio residenziale (Sagoma A), secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale (Sagoma A) mc 11.817,13 residenziali, sull'immobile sito in Roma - Località Torrino Mezzocammino – Comparto Z3 – Municipio XII;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1839 del 19/11/2004 e Determinazione Dirigenziale n°465 del Dipartimento IX – U.O. VI di svincolo cubatura;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n. 84864 del 07/12/06;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 34985 del 31/05/07;
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino in data 09/05/07 prot. n. 34935 del 31/05/07;
- Visto Atto d'Obbligo per il vincolo del lotto, destinazione d'uso dei locali al piano interrato, parcheggio privato a servizio del residenziale, superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, verde ed alberature (Rogito Notaio Antonio Manzi, repertorio n. 80135/33082 del 17/05/07 trascritto il 18/05/07 reg.part. n. 33320 e reg.gen. n. 94498);
- Visto Polizza Fidejussoria della relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorata degli interessi legali ed eventuali sanzioni amministrative derivanti dal ritardato pagamento delle rate nei termini;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1091 del 08/08/07 Dipartimento IX – VI U.O. Attuazione Piani di Lottizzazione Convenzionata per Traslazione volumetrie. residenziali tra i comparti Z4 e Z3 (1.184 mc);
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

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

CONDIZIONI GENERALI :

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

- Prescrizioni **Nulla Osta Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma prot. n. 10834 del 10/04/06, e che prima dell'inizio dei lavori venga acquisito il preventivo nulla osta del VV.F e sia trasmesso, alla U.O.T. del municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86 comma 10, lettera b e b-bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).**

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafico di prog

Firma dell'interessato

PUBBLICATO ALL'ALBO PRE
11 OTT 2007

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 178 **Prot.** 22896 **del** 22/3/11 **Istanza** 080037507

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 05/06/2008 prot. n.080037507, di Permesso di Costruire per variante essenziale per l'esecuzione dei lavori di edificio misto (residenziale con commerciale) con completamento della volumetria sull'immobile in Roma, Località Torrino Mezzocammino - Comprensorio Z3 Sagoma A - Municipio XII presentata da

- Visto atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01;
- Visto Atto di ridistribuzione delle proprietà ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. conformemente alla Delibera G.C. n°171/2006 (Notaio Antonio Manzi repertorio n°78873/32241 del 22/12/06);
- Visto il Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita;
- Visto nota prot. n°64122 del 25/10/07 – Dipartimento IX per il rilascio delle volumetrie nella Convenzione Torrino Mezzocammino;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 44387 del 08/07/2010;
- Visto Perizia giurata ai sensi della delibera Consiglio Comunale n°48/2006 prot. n. 59220 del 04/10/2010;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n°64471 del 28/10/2010;
- Visto parere del Collegio dei Tecnici del Consorzio Torrino Mezzocammino pr
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consc data 21/02/2011 prot. n. 15253 del 24/02/2011;
- Visto atto d'obbligo per destinazione d'uso, parcheggio ed alberature, piano p 25/11/2010 n. 87500/37977 trascritto il 29/11/2010 n. 143212/84984;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°5488 del 08/03/2011 commisurato al costo di costruzione, determinato in **€ 50.470,02**;
- 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.

Ai Richiedenti

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. 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;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Nel cantiere 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.
10. 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;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
13. **I lavori dovranno essere iniziati,pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione.....ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

Prescrizioni: Atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01; Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita 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 di Costruire sono allegati n°1 grafico di progetto.

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

16 APR 2013

PROT. CN 33031

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp. 1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100	
DATA : 21/03/2013	AVOLA 2
AGG.:	st operam
filename SuperDia_maggio 2012	

COPIA

MUNICIPIO ROMA IX
30 MAG. 2013
PROT. CN 69787

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp. 1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100	
DATA : 21/03/2013	TAVOLA 2
AGG.:	ıost operam
filename SuperDia_maggio 2012	

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

ROMA CAPITALE
Municipio Roma IX
21 FEB. 2017
Prot. CN-N° 19776

DIA Piano Casa - Ampliamento locale commerciale, realizzazione vano accessorio, modifiche alle sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata

rapp.	1:200-1:100
DATA:	21/02/2017
AGG.:	
filename	DIA_ampliamento locale commerciale

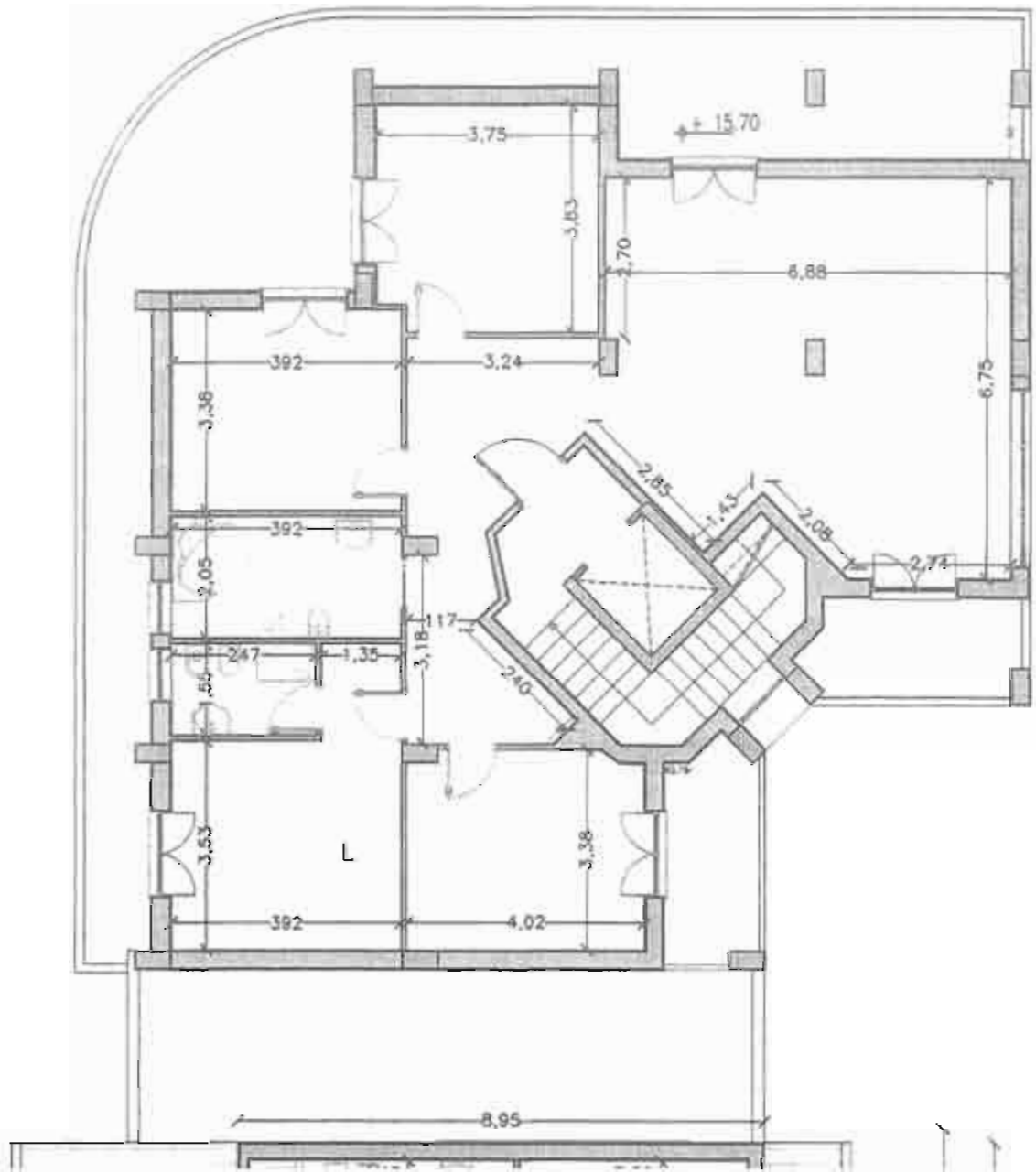
TAVOLA:
POST OPERAM

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 12, PIANO 5

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA (Prot.CN-35031 del 16.04.2013) come da elaborato grafico che si allega in quanto è stato realizzato un ripostiglio uso lavanderia accanto alla camera n.3.
La difformità sopra descritta potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del DPR 380/01, per interventi già realizzati da presentare telematicamente al Municipio IX sul portale web del Comune di Roma (SUET) affidata ad un tecnico di fiducia dell'acquirente.
I costi per la pratica urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) e la parcella del tecnico abilitato, che lo scrivente ritiene pari a € 3.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima.

Sul terrazzo, nella parte semicircolare, sono state installate **vetrate scorrevoli** tipo VEPA (Vetrate Panoramiche Amovibili), **strutture leggere e rimovibili**, progettate per **proteggere il balcone senza modificarne la volumetria**; dunque non necessitano di permessi edilizi.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot.CN-35031 del 16.04.2013 e prot.CN 49787 del 30.05.2013



Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

PLANIMETRIA DIFFORMITA'

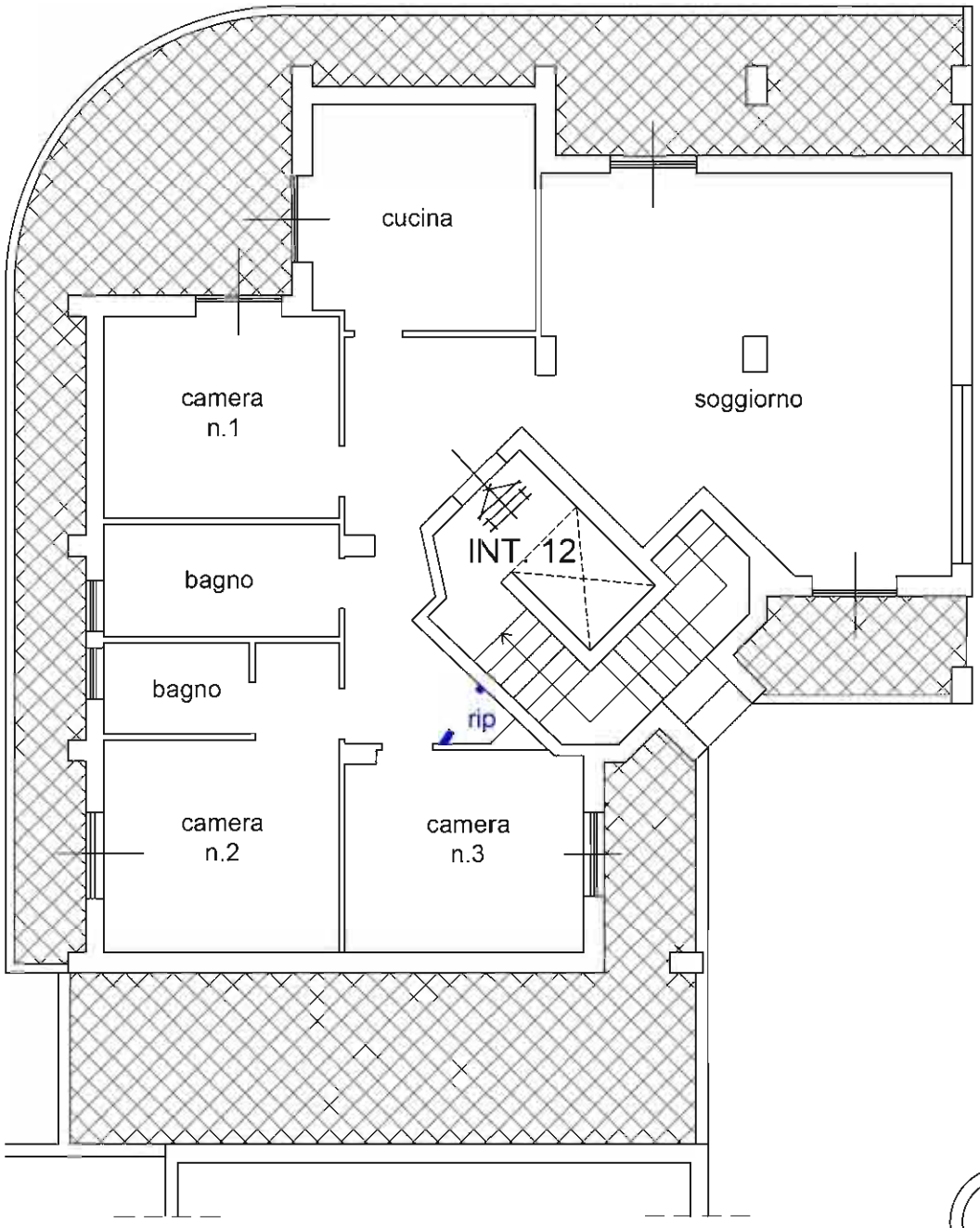
Viale Gianluigi Bonelli, 543 - scala C - 5° piano

APPARTAMENTO int. 12

f.1126 p.lla 2805 sub.503

LOTTO 9

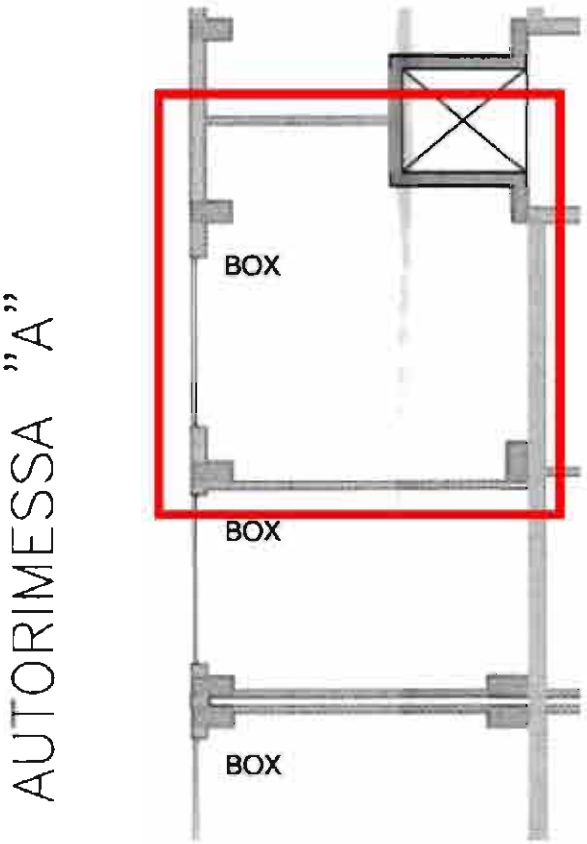
RICOSTRUZIONI



BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 23, PIANO S1

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017



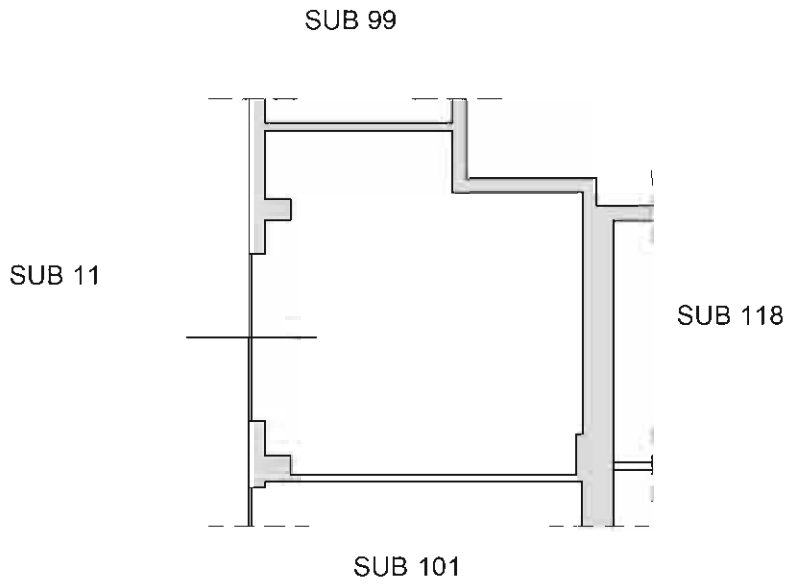
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

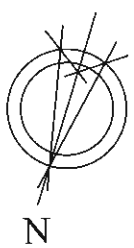
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 23

f.1126 p.lla 2805 sub.100

LOTTO 9

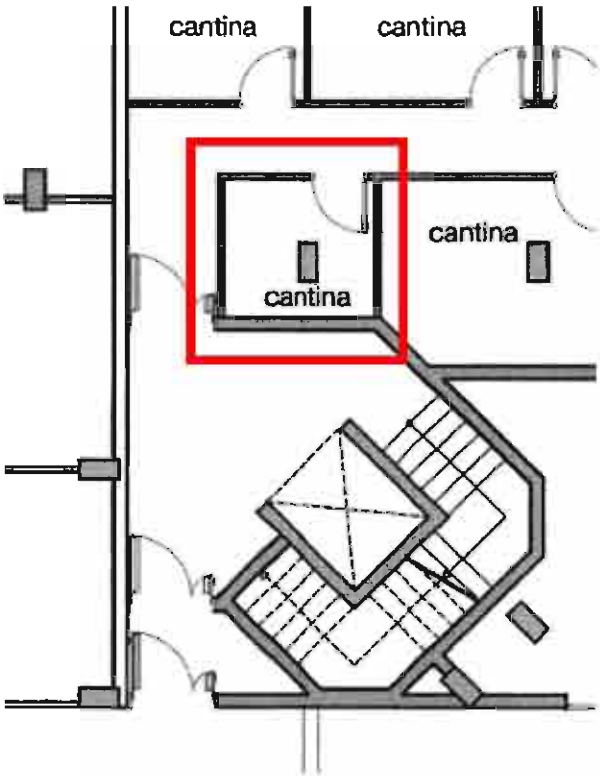




BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017



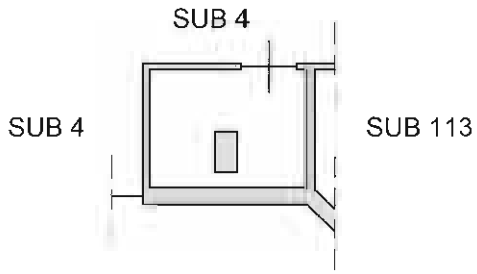
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

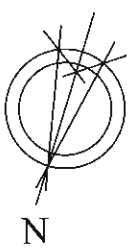
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

CANTINA n° 18

f.1126 p.lla 2805 sub.114

LOTTO 9





VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 543, SCALA F, INTERNO 12, PIANO 5

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 23, PIANO S1

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per i beni 5 e 6 (appartamento sub 504 e box sub 155) gravano oneri condominiali insoluti pari a € 12.134,34.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 659,19.

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI, 545, INTERNO 18, PIANO S1

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per il bene n.28 (cantina sub 114) gravano oneri condominiali insoluti pari a € 98,26.
La quota condominiale ordinaria bimestrale salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 1,11.

LOTTO 10

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un box di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 545, interno 2 (F.1126 p.lla 2805 sub.93), piano S1, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare.
Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento).

L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002).

L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.2 si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1 (autorimessa A).

Il box è composto di un unico vano di forma regolare, vi si accede tramite una porta basculante manuale in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Durante il sopralluogo del 15.10.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.2 (sub.93) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.





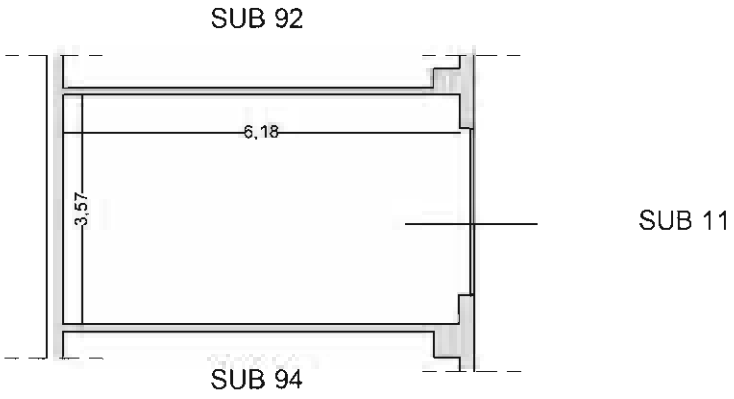
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

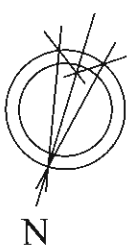
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 2

f.1126 p.lla 2805 sub.93

LOTTO 10





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box n.2 al primo piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 93, confina con i box sub 92 e sub 94, area di manovra (sub 11), salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,50 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,85 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**25,00 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**25,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 93, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 22 mq Rendita € 88,62 Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 93, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 22 mq Rendita € 88,62 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 93, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 22 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 88,62 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 93, Zc. 6 Categoria C6

		Cl.12, Cons. 22 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 88,62 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	93	6	C6	12	22 mq	25 mq	88,62 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1126
Particella: 2805
Subalterno: 93

Compilata da:
Alieri Alessandro

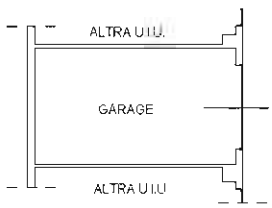
Iscritto all'albo:
Architetti

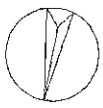
Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SEMINTERRATO

H=2.60





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 93 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 545 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 03/09/2024 - n. T61820 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PRECISAZIONI

Convenzione notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002 trascritta il 13.12.2002 al n.85727 di formalità (reg.gen. 130047) tra il Comune di Roma e il Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino.

Nota in rettifica della precedente (notaio Luigi La Gioia rep.50882 del 18.09.2002 trascritta il 03.11.2010 al n.77760 di formalità reg.gen. 132052) nella quale, per mero errore materiale, è stata omessa, nel quadro B della stessa, l'indicazione delle due particelle 2978 e 2986 del foglio 1150, restando ferma ed immutata il resto della nota e gli immobili tutti già inseriti nel quadro B della nota stessa.
Nota in rettifica trascritta il 14.09.2011 al n.66492 di formalità reg.gen. 104123.

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 18/05/2007 - Registro Particolare 33320, Registro Generale 94498 notaio Antonio Manzi (repertorio 80135/33082 del 17/05/2007) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 maggiore della superficie di progetto pari a mq.8.027 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera come riportato nella planimetria conforme a quella di progetto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.766,55(millesettecento sessantasei virgola cinquantacinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato cosi come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni.

L'obbligazione anzidetta, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 29/11/2010 - Registro Particolare 84984, Registro Generale 143212 notaio Antonio Manzi (repertorio 87500/379772 del 25/11/2010) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del contratto in oggetto;

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera. Così come riportato nell'allegata planimetria, conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779, 52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Che a seguito di accertamenti eseguiti, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni. ciò premesso, la società comparente uniformandosi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con l'unito titolo, per se' ed aventi causa, si è obbligata a:

- vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 8.396,25, di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, così, come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", che costituisce parte integrante, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata, al presente progetto;

- destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779,52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante sotto la lettera "b" nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, si è impegnata inoltre, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché porre a dimora n. 50 alberi di altezza non inferiore mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto sotto la lettera "b" nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde.

Le obbligazioni anzidette da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari pignorate risultano inserite in un contesto condominiale composto di 56 unità abitative e 63 box auto, come si evince dal regolamento di condominio inviato dall'amministratore che si allega.
Regolamento di condominio notaio Loredana Bocca di Palestrina del 17.06.2013 rep.25134 racc.17712 trascritto a Roma 1 il 26.06.2013 al n.48288 di formalità (n.64106 Registro Generale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,85 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Muratura in pannelli alfa;
Pavimenti: battuto di cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/10/1999**	**** Omissis ****	Conferimento in Consorzio per scrittura privata autentica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	20/10/1999	40989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	13/11/1999		55302
Dal **01/12/2000**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Amati	01/12/2000	5286	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/12/2000		65451
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30983
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	27/05/2003		30015
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	05/06/2003		32127
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	10/06/2003		33184
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30975
Dal **08/10/2004**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	08/10/2004	72972	28434
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/10/2004		85294
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4691
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4705
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007	79843	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007		28926

<table>
<tr><td>Dal 16/04/2007</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>notaio Antonio Manzi</td><td>16/04/2007</td><td></td><td>79843</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1</td><td>30/04/2007</td><td>84011</td><td>28925</td></tr>
<tr><td>Dal 02/05/2007</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Scrittura privata di compravendita</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>notaio Antonio Manzi</td><td>02/05/2007</td><td>80014</td><td>32980</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1</td><td>29/05/2007</td><td></td><td>35591</td></tr>
<tr><td>Dal 16/05/2007 al 07/03/2024</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>notaio Luigi La Gioia</td><td>16/05/2007</td><td>75895</td><td>17629</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1</td><td>30/05/2007</td><td>100588</td><td>35743</td></tr>
</table>

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80

Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 05/12/2013 - Registro Particolare 84761 Registro Generale 118562
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 5874/3678 del 28/11/2013
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 10802 del 02/10/2015 (SCIOGLIMENTO DI CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE PER MUTUO DISSENSO)

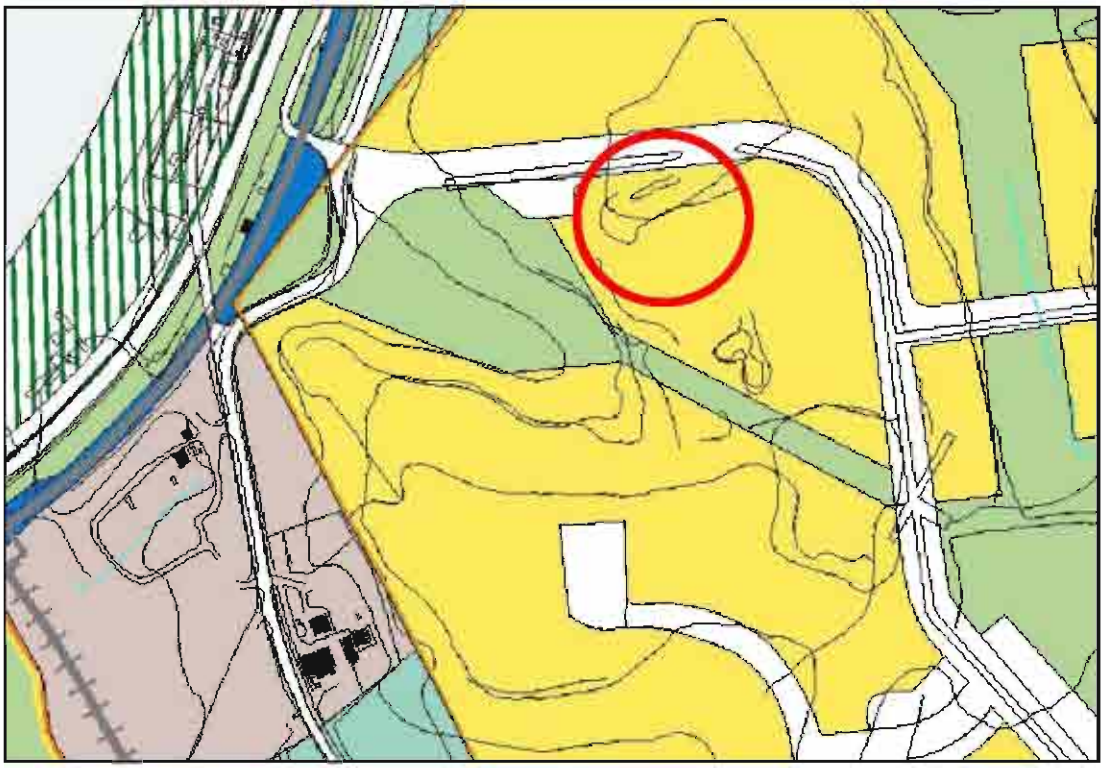
TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

NORMATIVA URBANISTICA

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



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - municipio IX

Sono state eseguite ricerche presso il **P.T.P.R. della Regione Lazio**:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:
BENI PAESAGGISTICI
Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse archeologico già individuate
Vincoli Ricognitivi di Legge
Aree rispetto Roma
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 D.lvo 42/04



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.772 prot.n.53840 rilasciato dal Comune di Roma il 12.09.2007**;
- **Permesso di Costruire per variante essenziale n.178 prot.22896, rilasciato da Roma Capitale il 22.03.2011** (progetto prot.n.37507 del 2008);
- DIA presentata al municipio XII (oggi municipio IX) di Roma Capitale del 03.05.2012 prot.34888.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il IX municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (prot.CN/2024/137979 del 08.10.2024 - rep.13258 del 09.10.2024) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto individuando i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia).

- Comunicazione nuovo incarico Prot. CN 19957 del 15.03.2011;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 23563 del 29.03.2011;
- **DIA in alternativa al Permesso di costruire Prot. CN 35031 del 16.04.2013** (si allega copia) recupero ai fini abitativi dei locali lavatoio con realizzazione di nuove partizioni interne, angolo cottura, servizi igienici, finiture e impianti. Modifiche interne degli appartamenti del 2°-3° e 4° piano, modifiche servizi e distribuzione interna appartamenti al 5° piano. Modifiche di servizi e distribuzione degli spazi interni negli appartamenti del 5°piano.
- **DIA nuovi tipi Prot. CN 49787 del 30.05.2013** (si allega copia) doc. integrativa alla DIA Prot. CN 35031;
- DIA Prot. CN 75855 del 05.09.2013 doc. integrativa DIA Prot. CN 49787;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 76869 del 10.09.2013 in rif.to DIA Prot. CN 49787/2013;
- Richiesta proroga Prot. CN 26196 del 25.03.2014;

- Richiesta proroga Prot. CN 81644 del 07.09.2016;
- Comunicazione integrativa Prot. CN 95774 del 07.10.2016;
- Restituzione raccomandata Prot. CN 103958 del 02.11.2016;
- Fine lavori e collaudo Prot. CN 19771 del 21.02.2017 in rif.to DIA Prot. CN 34888 del 03.05.2012 e DIA Prot. CN 35031 del 16.04.2013 e DIA Prot. CN 49787 del 30.05.2013;
- DIA piano casa Prot. CN 19774 del 21.02.2017 ampliamento (<20%) superficie commerciale con diversa distribuzione interna e variazione prospetti. Realizzazione di un locale accessorio, modifiche sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata in due parti;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 43825 dl 24.04.2017 DIA Prot. CN 19774/2017;
- Comunicazione risoluzione incarico professionale Prot. CN 6025 del 18.01.2018;
- Fine lavori e collaudo immobile Via G. Bonelli 543 Prot. CN 21168 del 18.02.2020

L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (prot.Dip.PAU n.15228 del 27.02.2012) presentata dalla ** Omissis **** è stata rigettata in quanto risultata carente di documentazione obbligatoria deficitaria.**
Per quanto sopra descritto si precisa che il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.
Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

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

Permesso n. 472 **prot.** 53840 **del** 12/9/07 **Istanza n. 38112/05**

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/06/05 prot. n. 38112 presentata [illegible] relativa alla realizzazione di un edificio residenziale (Sagoma A), secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale (Sagoma A) mc 11.817,13 residenziali, sull'immobile sito in Roma - Località Torrino Mezzocammino – Comparto Z3 – Municipio XII;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1839 del 19/11/2004 e Determinazione Dirigenziale n°465 del Dipartimento IX – U.O. VI di svincolo cubatura;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n. 84864 del 07/12/06;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 34985 del 31/05/07;
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino in data 09/05/07 prot. n. 34935 del 31/05/07;
- Visto Atto d'Obbligo per il vincolo del lotto, destinazione d'uso dei locali al piano interrato, parcheggio privato a servizio del residenziale, superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, verde ed alberature (Rogito Notaio Antonio Manzi, repertorio n. 80135/33082 del 17/05/07 trascritto il 18/05/07 reg.part. n. 33320 e reg.gen. n. 94498);
- Visto Polizza Fidejussoria della [illegible] relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorata degli interessi legali ed eventuali sanzioni amministrative derivanti dal ritardato pagamento delle rate nei termini;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1091 del 08/08/07 Dipartimento IX – VI U.O. Attuazione Piani di Lottizzazione Convenzionata per Traslazione volumetrie. residenziali tra i comparti Z4 e Z3 (1.184 mc);
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

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

CONDIZIONI GENERALI :

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
8. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
11. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicato 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 Nulla Osta Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma prot. n. 10834 del 10/04/06, e che prima dell'inizio dei lavori venga acquisito il preventivo nulla osta dei VV.F e sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b-bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafico di progetto

Firma dell'interessato

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO
11 OTT 2007

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 178 **Prot.** 22896 **del** 22/3/11 **Istanza** 080037507

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 05/06/2008 prot. n.080037507, di Permesso di Costruire per variante essenziale per l'esecuzione dei lavori di edificio misto (residenziale con commerciale) con completamento della volumetria sull'immobile in Roma, Località Torrino Mezzocammino - Comprensorio Z3 Sagoma A - Municipio XII presentata da

- Visto atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01;
- Visto Atto di ridistribuzione delle proprietà ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. conformemente alla Delibera G.C. n°171/2006 (Notaio Antonio Manzi repertorio n°78873/32241 del 22/12/06);
- Visto il Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita;
- Visto nota prot. n°64122 del 25/10/07 – Dipartimento IX per il rilascio delle volumetrie nella Convenzione Torrino Mezzocammino;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 44387 del 08/07/2010;
- Visto Perizia giurata ai sensi della delibera Consiglio Comunale n°48/2006 prot. n. 59220 del 04/10/2010;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n°64471 del 28/10/2010;
- Visto parere del Collegio dei Tecnici del Consorzio Torrino Mezzocammino pr
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consc data 21/02/2011 prot. n. 15253 del 24/02/2011;
- Visto atto d'obbligo per destinazione d'uso, parcheggio ed alberature, piano p 25/11/2010 n. 87500/37977 trascritto il 29/11/2010 n. 143212/84984;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°5488 del 08/03/2011 commisurato al costo di costruzione, determinato in **€ 50.470,02**;
- 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.

Ai Richiedenti

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. 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;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Nel cantiere 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.
10. 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;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
13. **I lavori dovranno essere iniziati,pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione.....ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

Prescrizioni: Atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01; Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita 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 di Costruire sono allegati n°1 grafico di progetto.

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

16 apr 2013

PROT. CN 35031

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp.	1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100
DATA:	21/03/2013
AGG.:	
filename	SuperDia_maggio 2012

AVOLA 2

st operam

COPIA

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

MUNICIPIO ROMA IX
30 MAG. 2013
PROT. CN 49787

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp. 1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100	
DATA : 21/03/2013	TAVOLA 2
AGG.:	ost operam
filename SuperDia_maggio 2012	

COMUNE DI ROMA

ROMA CAPITALE
Municipio Roma IX
21 FEB. 2017
Prot. CN-N° 19776

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

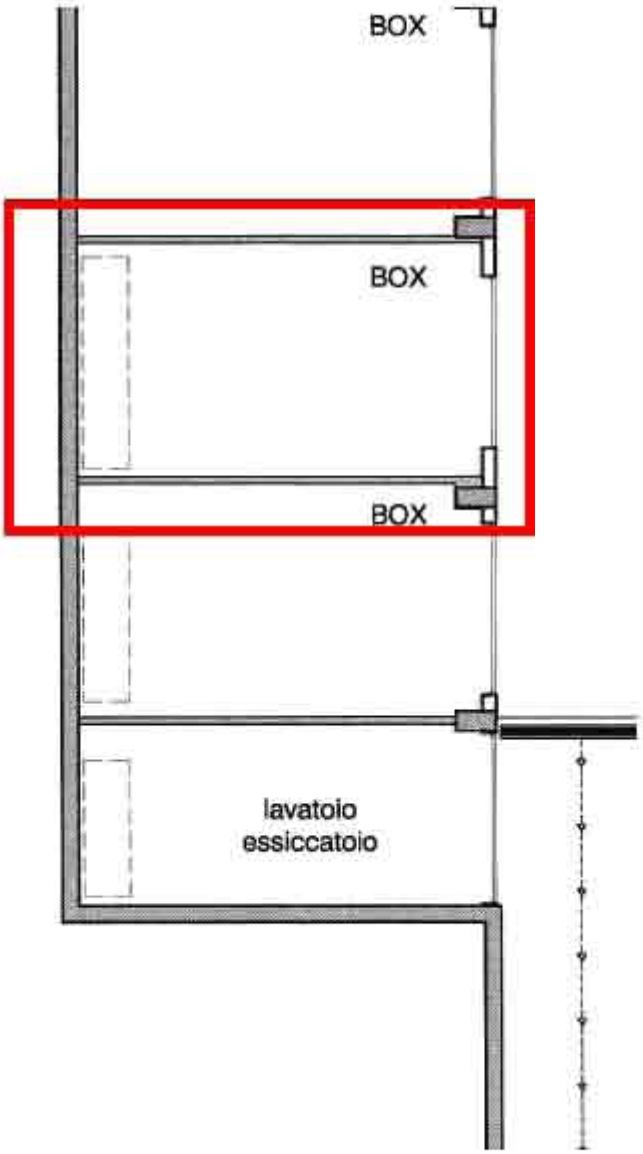
LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

DIA Piano Casa - Ampliamento locale commerciale, realizzazione vano accessorio, modifiche alle sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata

rapp. 1:200-1:100		TAVOLA: POST OPERAM
DATA: 21/02/2017		
AGG.:		
filename: DIA_ampliamento locale commerciale		

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017



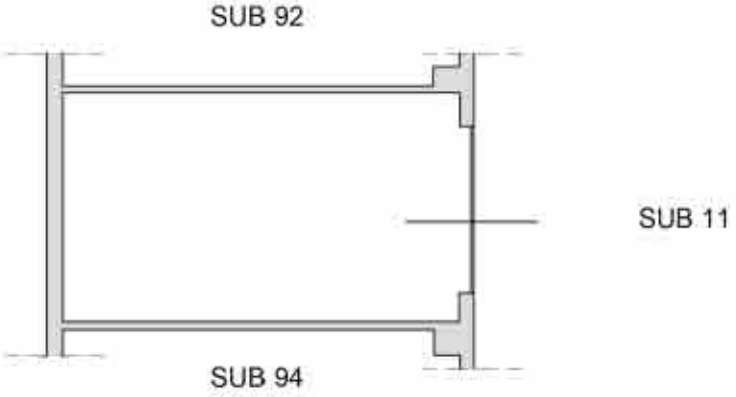
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 2

f.1126 p.lla 2805 sub.93

LOTTO 10





VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per il box n.93 sub 93 gravano oneri condominiali insoluti pari a € 1.039,86.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 12,98.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 16, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un box di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 545, interno 16 (F.1126 p.lla 2805 sub.79), piano S1, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare.



Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento).

L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002).

L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.16 si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1 (autorimessa A). L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala che si raggiunge percorrendo il marciapiede condominiale esterno che ci si trova di fronte ai cancelli d'accesso al fabbricato oppure dall'ascensore della scala F.







In esecuzione all'ordine di liberazione emesso dal G.E. il 19.11.2024 si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata dell'immobile.

Durante il sopralluogo, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.



Il box, attualmente usato come deposito, è composto di un unico vano di forma regolare, vi si accede tramite una porta basculante manuale in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.16 (sub.79) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

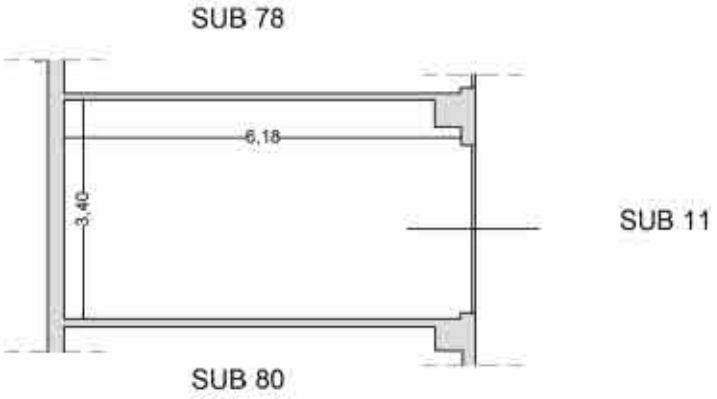
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 16

f.1126 p.lla 2805 sub.79

LOTTO 11





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box n.16 al primo piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 79, confina con i box sub 78 e sub 80, area di manovra (sub 11), salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,85 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	24,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	24,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 79, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 22 mq Rendita € 88,62 Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 79, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 22 mq Rendita € 88,62 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 79, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 22 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 88,62 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 79, Zc. 6 Categoria C6

		CL12, Cons. 22 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 88,62 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	79	6	C6	12	22 mq	24 mq	88,62 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1126
Particella: 2805
Subalterno: 79

Compilata da:
Alieri Alessandro

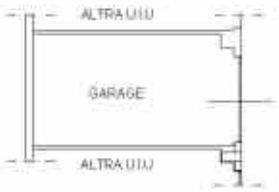
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SEMINTERRATO

H=2.60



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/09/2024 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 79 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 545 Piano S1

Ultima planimetria in atti

PRECISAZIONI

Convenzione notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002 trascritta il 13.12.2002 al n.85727 di formalità (reg.gen. 130047) tra il Comune di Roma e il Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino.
Nota in rettifica della precedente (notaio Luigi La Gioia rep.50882 del 18.09.2002 trascritta il 03.11.2010 al n.77760 di formalità reg.gen. 132052) nella quale, per mero errore materiale, è stata omessa, nel quadro B della stessa, l'indicazione delle due particelle 2978 e 2986 del foglio 1150, restando ferma ed immutata il resto della nota e gli immobili tutti già inseriti nel quadro B della nota stessa.
Nota in rettifica trascritta il 14.09.2011 al n.66492 di formalità reg.gen. 104123.

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 18/05/2007 - Registro Particolare 33320, Registro Generale 94498 notaio Antonio Manzi (repertorio 80135/33082 del 17/05/2007) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 maggiore della superficie di progetto pari a mq.8.027 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera come riportato nella planimetria conforme a quella di progetto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.766,55(millesettecento sessantasei virgola cinquantacinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato cosi come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni.

L'obbligazione anzidetta da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 29/11/2010 - Registro Particolare 84984, Registro Generale 143212 notaio Antonio Manzi (repertorio 87500/379772 del 25/11/2010) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del contratto in oggetto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera. Così come riportato nell'allegata planimetria, conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779, 52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Che a seguito di accertamenti eseguiti, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni. ciò premesso, la società comparente uniformandosi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con l'unito titolo, per se' ed aventi causa, si è obbligata a:

- vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 8.396,25, di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, così, come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", che costituisce parte integrante, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata, al presente progetto;

- destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779,52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante sotto la lettera "b" nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, si è impegnata inoltre, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché porre a dimora n. 50 alberi di altezza non inferiore mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto sotto la lettera "b" nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde.

Le obbligazioni anzidette da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari pignorate risultano inserite in un contesto condominiale composto di 56 unità abitative e 63 box auto, come si evince dal regolamento di condominio inviato dall'amministratore che si allega.
Regolamento di condominio notaio Loredana Bocca di Palestrina del 17.06.2013 rep.25134 racc.17712 trascritto a Roma 1 il 26.06.2013 al n.48288 di formalità (n.64106 Registro Generale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,85 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Muratura in pannelli alfa;
Pavimenti: battuto di cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/10/1999**	**** Omissis ****	Conferimento in Consorzio per scrittura privata autentica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	20/10/1999	40989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	13/11/1999		55302
Dal **01/12/2000**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Amati	01/12/2000	5286	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/12/2000		65451
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30983

Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	27/05/2003		30015
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	05/06/2003		32127
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	10/06/2003		33184
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30975
Dal **08/10/2004**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	08/10/2004	72972	28434
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/10/2004		85294
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4691
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4705
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007	79843	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007		28926
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007		79843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007	84011	28925
Dal **02/05/2007**	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	02/05/2007	80014	32980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	29/05/2007		35591
Dal **16/05/2007** al **07/03/2024**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	16/05/2007	75895	17629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2007	100588	35743

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Capitale: € 133.555,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di***
  Contro***
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria si segnalano le seguenti formalità:

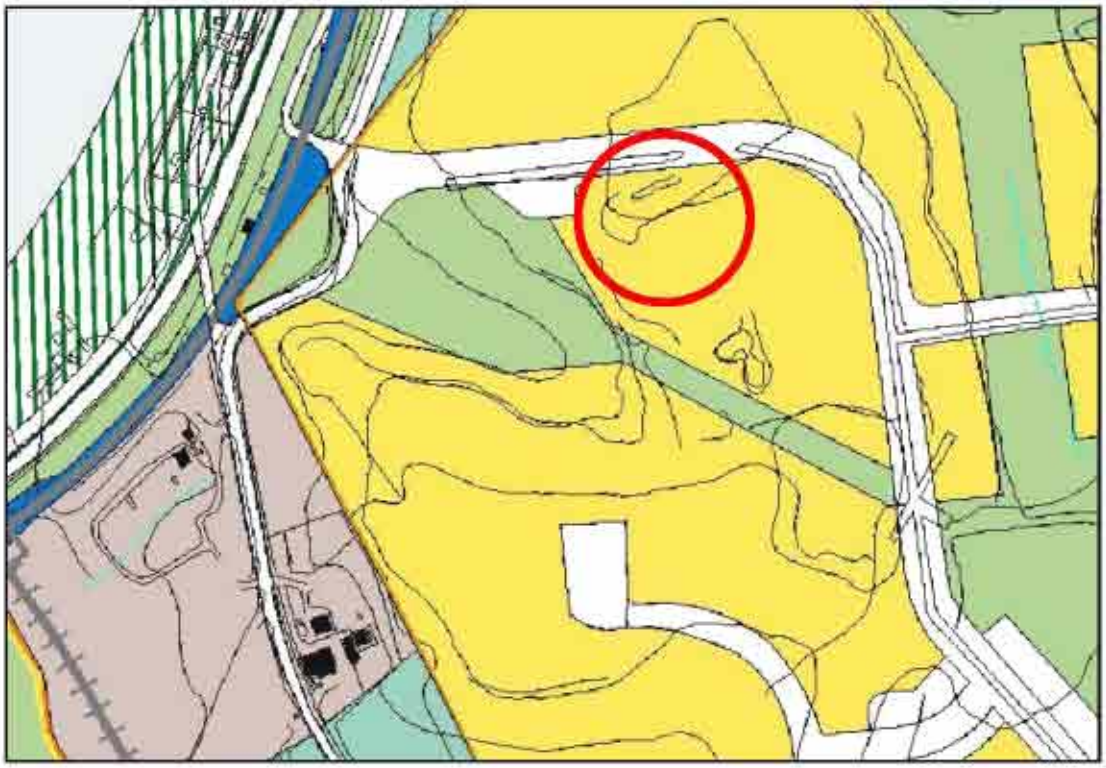
TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

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



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - municipio IX

Sono state eseguite ricerche presso il **P.T.P.R. della Regione Lazio**:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione



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

BENI PAESAGGISTICI
Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse archeologico già individuate
Vincoli Ricognitivi di Legge
Aree rispetto Roma
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 D.lvo 42/04



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.772 prot.n.53840 rilasciato dal Comune di Roma il 12.09.2007**;
- **Permesso di Costruire per variante essenziale n.178 prot.22896, rilasciato da Roma Capitale il 22.03.2011** (progetto prot.n.37507 del 2008);
- DIA presentata al municipio XII (oggi municipio IX) di Roma Capitale del 03.05.2012 prot.34888.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il IX municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (prot.CN/2024/137979 del 08.10.2024 - rep.13258 del 09.10.2024) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto individuando i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia).

- Comunicazione nuovo incarico Prot. CN 19957 del 15.03.2011;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 23563 del 29.03.2011;
- **DIA in alternativa al Permesso di costruire Prot. CN 35031 del 16.04.2013** (si allega copia) recupero ai fini abitativi dei locali lavatoio con realizzazione di nuove partizioni interne, angolo cottura, servizi igienici, finiture e impianti. Modifiche interne degli appartamenti del 2°-3° e 4° piano, modifiche servizi e distribuzione interna appartamenti al 5° piano. Modifiche di servizi e distribuzione degli spazi interni negli appartamenti del 5°piano.
- **DIA nuovi tipi Prot. CN 49787 del 30.05.2013** (si allega copia) doc. integrativa alla DIA Prot. CN 35031;
- DIA Prot. CN 75855 del 05.09.2013 doc. integrativa DIA Prot. CN 49787;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 76869 del 10.09.2013 in rif.to DIA Prot. CN 49787/2013;
- Richiesta proroga Prot. CN 26196 del 25.03.2014;
- Richiesta proroga Prot. CN 81644 del 07.09.2016;
- Comunicazione integrativa Prot. CN 95774 del 07.10.2016;

- Restituzione raccomandata Prot. CN 103958 del 02.11.2016;
- Fine lavori e collaudo Prot. CN 19771 del 21.02.2017 in rif.to DIA Prot. CN 34888 del 03.05.2012 e DIA Prot. CN 35031 del 16.04.2013 e DIA Prot. CN 49787 del 30.05.2013;
- DIA piano casa Prot. CN 19774 del 21.02.2017 ampliamento (<20%) superficie commerciale con diversa distribuzione interna e variazione prospetti. Realizzazione di un locale accessorio, modifiche sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata in due parti;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 43825 dl 24.04.2017 DIA Prot. CN 19774/2017;
- Comunicazione risoluzione incarico professionale Prot. CN 6025 del 18.01.2018;
- Fine lavori e collaudo immobile Via G. Bonelli 543 Prot. CN 21168 del 18.02.2020

L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (prot.Dip.PAU n.15228 del 27.02.2012) presentata dalla ** Omissis **** è stata rigettata in quanto risultata carente di documentazione obbligatoria deficitaria.**
Per quanto sopra descritto si precisa che il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.
Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

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

Permesso n. 772 **prot.** 53840 **del** 12/9/07 **Istanza n. 38112/05**

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/06/05 prot. n. 38112 presentata [illegible] relativa alla realizzazione di un edificio residenziale (Sagoma A), secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale (Sagoma A) mc 11.817,13 residenziali, sull'immobile sito in Roma - Località Torrino Mezzocammino – Comparto Z3 – Municipio XII;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1839 del 19/11/2004 e Determinazione Dirigenziale n°465 del Dipartimento IX – U.O. VI di svincolo cubatura;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n. 84864 del 07/12/06;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 34985 del 31/05/07;
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino in data 09/05/07 prot. n. 34935 del 31/05/07;
- Visto Atto d'Obbligo per il vincolo del lotto, destinazione d'uso dei locali al piano interrato, parcheggio privato a servizio del residenziale, superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, verde ed alberature (Rogito Notaio Antonio Manzi, repertorio n. 80135/33082 del 17/05/07 trascritto il 18/05/07 reg.part. n. 33320 e reg.gen. n. 94498);
- Visto Polizza Fidejussoria della [illegible] relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorata degli interessi legali ed eventuali sanzioni amministrative derivanti dal ritardato pagamento delle rate nei termini;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1091 del 08/08/07 Dipartimento IX – VI U.O. Attuazione Piani di Lottizzazione Convenzionata per Traslazione volumetrie. residenziali tra i comparti Z4 e Z3 (1.184 mc);
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

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

CONDIZIONI GENERALI :

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

- Prescrizioni Nulla Osta Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma prot. n. 10834 del 10/04/06, e che prima dell'inizio dei lavori venga acquisito il preventivo nulla osta del VV.F e sia trasmesso, alla U.O.T. competente, con [illegible] RACM nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b-bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafico di progetto

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO
11 OTT 2007

Firma dell'interessato

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 178 **Prot.** 22896 **del** 22/3/11 **Istanza** 080037507

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 05/06/2008 prot. n.080037507, di Permesso di Costruire per variante essenziale per l'esecuzione dei lavori di edificio misto (residenziale con commerciale) con completamento della volumetria sull'immobile in Roma, Località Torrino Mezzocammino - Comprensorio Z3 Sagoma A - Municipio XII presentata da ***

- Visto atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01;
- Visto Atto di ridistribuzione delle proprietà ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. conformemente alla Delibera G.C. n°171/2006 (Notaio Antonio Manzi repertorio n°78873/32241 del 22/12/06);
- Visto il Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita;
- Visto nota prot. n°64122 del 25/10/07 – Dipartimento IX per il rilascio delle volumetrie nella Convenzione Torrino Mezzocammino;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 44387 del 08/07/2010;
- Visto Perizia giurata ai sensi della delibera Consiglio Comunale n°48/2006 prot. n. 59220 del 04/10/2010;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n°64471 del 28/10/2010;
- Visto parere del Collegio dei Tecnici del Consorzio Torrino Mezzocammino prot. n°53373 del 06/09/2010;
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino in data 21/02/2011 prot. n. 15253 del 24/02/2011;
- Visto atto d'obbligo per destinazione d'uso, parcheggio ed alberature, piano pilotis, Notaio ANTONIO MANZI del 25/11/2010 n. 87500/37977 trascritto il 29/11/2010 n. 143212/84984;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°5488 del 08/03/2011 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in **€ 50.470,02**;
- 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.

Ai Richiedenti

***

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. 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;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Nel cantiere 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.
10. 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;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
13. **I lavori dovranno essere iniziati,pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione.....ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

Prescrizioni: Atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01; Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita 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 di Costruire sono allegati n°1 grafico di progetto.

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

16 APR 2013

PROT. CN 33031

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp.	1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100
DATA:	21/03/2013
AGG.:	
filename	SuperDia_maggio 2012

AVOLA 2

st operam

CUPIA

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

MUNICIPIO ROMA IX
30 MAG. 2013
PROT. CN 49787

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp. 1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100	
DATA : 21/03/2013	TAVOLA 2
AGG.:	ıost operam
filename SuperDia_maggio 2012	

COMUNE DI ROMA

ROMA CAPITALE
Municipio Roma IX
21 FEB. 2017
Prot. CN-N° 19776

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

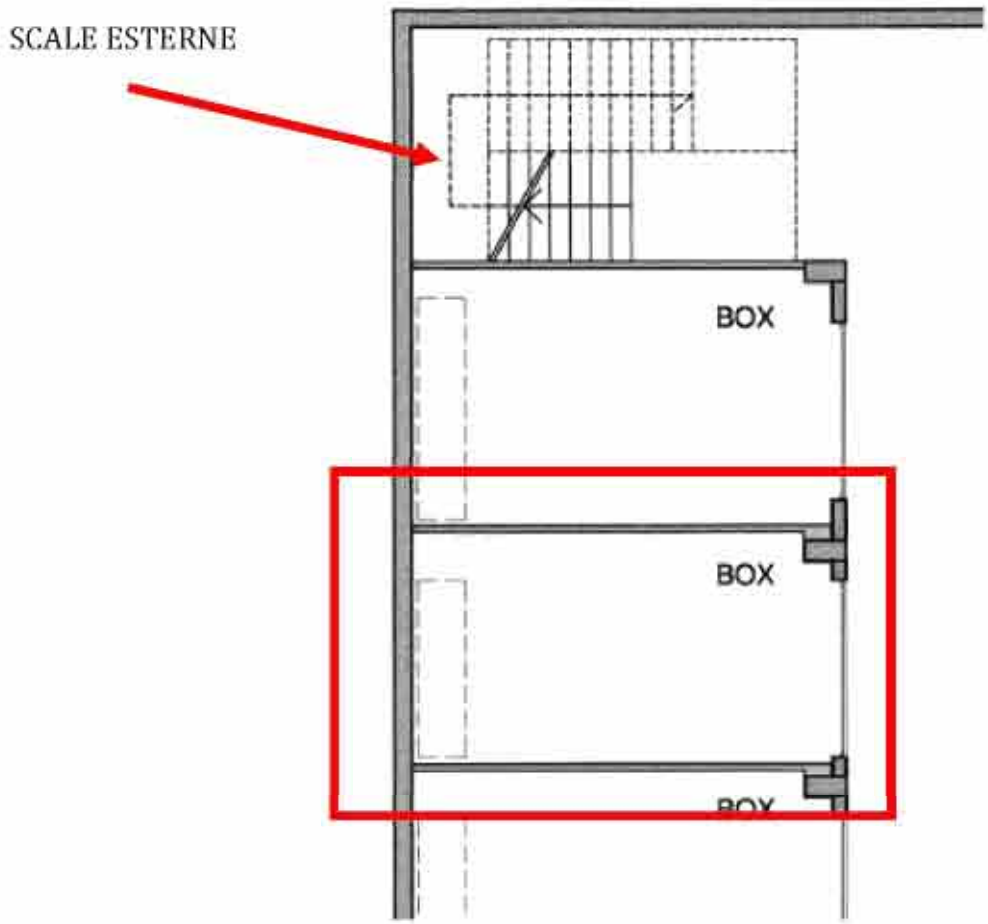
LCTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

DIA Piano Casa - Ampliamento locale commerciale, realizzazione vano accessorio, modifiche alle sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata

rapp. 1:200-1:100		TAVOLA: POST OPERAM
DATA : 21/02/2017		
AGG.:		
filename DIA_ampliamento locale commerciale		

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017



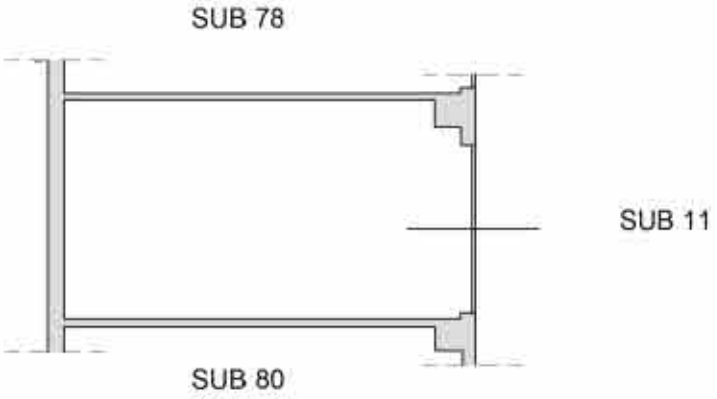
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 16

f.1126 p.lla 2805 sub.79

LOTTO 11





VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per il box n.16 sub 79 gravano oneri condominiali insoluti pari a € 921,26.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 12,31.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 22, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un box di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 545, interno 22 (F.1126 p.lla 2805 sub.99), piano S1, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare.



Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento).

L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002).

L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.22 si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1 (autorimessa A). L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala che si raggiunge percorrendo il marciapiede condominiale esterno che ci si trova di fronte ai cancelli d'accesso al fabbricato oppure dall'ascensore della scala F.







Durante il sopralluogo del 15.10.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

Il box, attualmente usato come deposito, è composto di un unico vano di forma irregolare, vi si accede tramite una porta basculante elettrica in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.22 (sub.99) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.





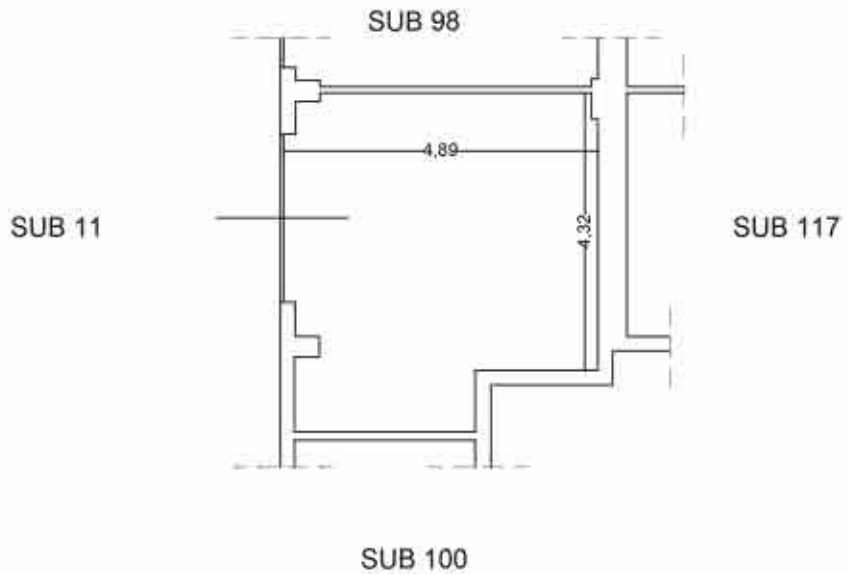
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 22

f.1126 p.lla 2805 sub.99

LOTTO 12





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box n.22 al primo piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 99, confina con i box sub 98 e sub 100, area di manovra (sub 11), salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,85 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	28,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	28,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 99, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 23 mq Rendita € 92,65 Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 99, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 23 mq Rendita € 92,65 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 99, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 23 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 92,65 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 99, Zc. 6 Categoria C6

		CL12, Cons. 23 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 92,65 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	99	6	C6	12	23 mq	28 mq	92,65 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1126
Particella: 2805
Subalterno: 99

Compilata da:
Alieri Alessandro

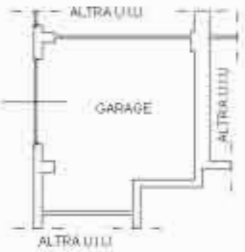
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO INTERRATO

H=2.60





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/09/2024 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 99 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 545 Piano S1

Prima planimetria in atti

PRECISAZIONI

Convenzione notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002 trascritta il 13.12.2002 al n.85727 di formalità (reg.gen. 130047) tra il Comune di Roma e il Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino.
Nota in rettifica della precedente (notaio Luigi La Gioia rep.50882 del 18.09.2002 trascritta il 03.11.2010 al n.77760 di formalità reg.gen. 132052) nella quale, per mero errore materiale, è stata omessa, nel quadro B della stessa, l'indicazione delle due particelle 2978 e 2986 del foglio 1150, restando ferma ed immutata il resto della nota e gli immobili tutti già inseriti nel quadro B della nota stessa.
Nota in rettifica trascritta il 14.09.2011 al n.66492 di formalità reg.gen. 104123.

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 18/05/2007 - Registro Particolare 33320, Registro Generale 94498 notaio Antonio Manzi (repertorio 80135/33082 del 17/05/2007) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 maggiore della superficie di progetto pari a mq.8.027 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera come riportato nella planimetria conforme a quella di progetto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.766,55(millesettecento sessantasei virgola cinquantacinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato cosi come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni.

L'obbligazione anzidetta da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 29/11/2010 - Registro Particolare 84984, Registro Generale 143212 notaio Antonio Manzi (repertorio 87500/379772 del 25/11/2010) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 al servizio della progettata costruzione cosi come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del contratto in oggetto;

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera. Così come riportato nell'allegata planimetria, conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779, 52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Che a seguito di accertamenti eseguiti, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni. ciò premesso, la società comparente uniformandosi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con l'unito titolo, per se' ed aventi causa, si è obbligata a:

- vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 8.396,25, di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, così, come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", che costituisce parte integrante, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata, al presente progetto;

- destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779,52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante sotto la lettera "b" nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, si è impegnata inoltre, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché porre a dimora n. 50 alberi di altezza non inferiore mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto sotto la lettera "b" nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde.

Le obbligazioni anzidette da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari pignorate risultano inserite in un contesto condominiale composto di 56 unità abitative e 63 box auto, come si evince dal regolamento di condominio inviato dall'amministratore che si allega.
Regolamento di condominio notaio Loredana Bocca di Palestrina del 17.06.2013 rep.25134 racc.17712 trascritto a Roma 1 il 26.06.2013 al n.48288 di formalità (n.64106 Registro Generale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,85 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Muratura in pannelli alfa;
Pavimenti: battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/10/1999**	**** Omissis ****	Conferimento in Consorzio per scrittura privata autentica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	20/10/1999	40989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	13/11/1999		55302
Dal **01/12/2000**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Amati	01/12/2000	5286	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/12/2000		65451
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30983
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	27/05/2003		30015
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	05/06/2003		32127
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	10/06/2003		33184
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30975

Dal **08/10/2004**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	08/10/2004	72972	28434
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/10/2004		85294
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4691
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4705
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007	79843	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007		28926
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007		79843
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007	84011	28925
Dal **02/05/2007**	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	02/05/2007	80014	32980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	29/05/2007		35591
Dal **16/05/2007** al **07/03/2024**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	16/05/2007	75895	17629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2007	100588	35743

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati: Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Capitale: € 133.555,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017

Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

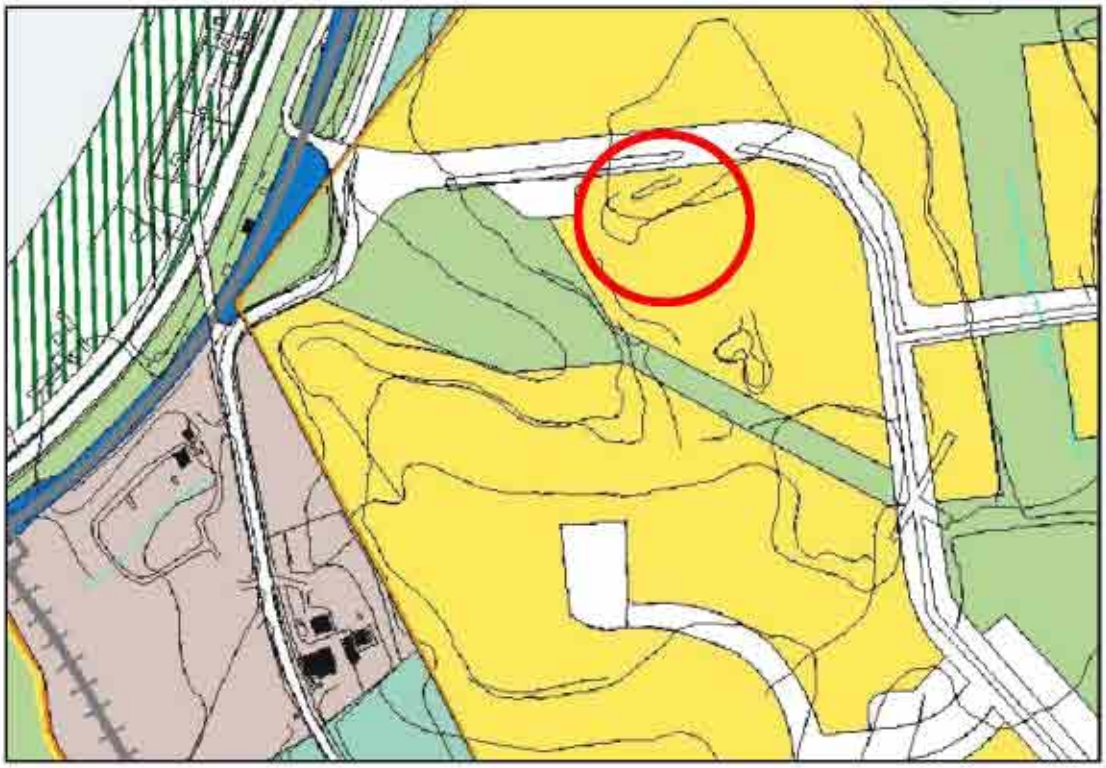
TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

TRASCRIZIONE del 18/05/2015 - Registro Particolare 35656 Registro Generale 48445
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7148/4477 del 08/05/2015
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

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



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - municipio IX

Sono state eseguite ricerche presso il **P.T.P.R. della Regione Lazio**:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione



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

BENI PAESAGGISTICI
Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse archeologico già individuate
Vincoli Ricognitivi di Legge
Aree rispetto Roma
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 D.lvo 42/04



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.772 prot.n.53840 rilasciato dal Comune di Roma il 12.09.2007**;
- **Permesso di Costruire per variante essenziale n.178 prot.22896, rilasciato da Roma Capitale il 22.03.2011** (progetto prot.n.37507 del 2008);
- DIA presentata al municipio XII (oggi municipio IX) di Roma Capitale del 03.05.2012 prot.34888.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il IX municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (prot.CN/2024/137979 del 08.10.2024 - rep.13258 del 09.10.2024) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto individuando i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia).

- Comunicazione nuovo incarico Prot. CN 19957 del 15.03.2011;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 23563 del 29.03.2011;
- **DIA in alternativa al Permesso di costruire Prot. CN 35031 del 16.04.2013** (si allega copia) recupero ai fini abitativi dei locali lavatoio con realizzazione di nuove partizioni interne, angolo cottura, servizi igienici, finiture e impianti. Modifiche interne degli appartamenti del 2°-3° e 4° piano, modifiche servizi e distribuzione interna appartamenti al 5° piano. Modifiche di servizi e distribuzione degli spazi interni negli appartamenti del 5°piano.
- **DIA nuovi tipi Prot. CN 49787 del 30.05.2013** (si allega copia) doc. integrativa alla DIA Prot. CN 35031;
- DIA Prot. CN 75855 del 05.09.2013 doc. integrativa DIA Prot. CN 49787;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 76869 del 10.09.2013 in rif.to DIA Prot. CN 49787/2013;
- Richiesta proroga Prot. CN 26196 del 25.03.2014;
- Richiesta proroga Prot. CN 81644 del 07.09.2016;
- Comunicazione integrativa Prot. CN 95774 del 07.10.2016;

- Restituzione raccomandata Prot. CN 103958 del 02.11.2016;
- Fine lavori e collaudo Prot. CN 19771 del 21.02.2017 in rif.to DIA Prot. CN 34888 del 03.05.2012 e DIA Prot. CN 35031 del 16.04.2013 e DIA Prot. CN 49787 del 30.05.2013;
- DIA piano casa Prot. CN 19774 del 21.02.2017 ampliamento (<20%) superficie commerciale con diversa distribuzione interna e variazione prospetti. Realizzazione di un locale accessorio, modifiche sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata in due parti;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 43825 dl 24.04.2017 DIA Prot. CN 19774/2017;
- Comunicazione risoluzione incarico professionale Prot. CN 6025 del 18.01.2018;
- Fine lavori e collaudo immobile Via G. Bonelli 543 Prot. CN 21168 del 18.02.2020

L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (prot.Dip.PAU n.15228 del 27.02.2012) presentata dalla ** Omissis **** è stata rigettata in quanto risultata carente di documentazione obbligatoria deficitaria.**
Per quanto sopra descritto si precisa che il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.
Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

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

Permesso n. 772 **prot.** 53840 **del** 12/9/07 **Istanza n. 38112/05**

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/06/05 prot. n. 38112 presentata c
elativa alla realizzazione di un edificio residenziale (Sagoma A), secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale (Sagoma A) mc 11.817,13 residenziali, sull'immobile sito in Roma - Località Torrino Mezzocammino – Comparto Z3 – Municipio XII;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1839 del 19/11/2004 e Determinazione Dirigenziale n°465 del Dipartimento IX – U.O. VI di svincolo cubatura;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n. 84864 del 07/12/06;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 34985 del 31/05/07;
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino in data 09/05/07 prot. n. 34935 del 31/05/07;
- Visto Atto d'Obbligo per il vincolo del lotto, destinazione d'uso dei locali al piano interrato, parcheggio privato a servizio del residenziale, superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, verde ed alberature (Rogito Notaio Antonio Manzi, repertorio n. 80135/33082 del 17/05/07 trascritto il 18/05/07 reg.part. n. 33320 e reg.gen. n. 94498);
- Visto Polizza Fidejussoria della relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorata degli interessi legali ed eventuali sanzioni amministrative derivanti dal ritardato pagamento delle rate nei termini;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1091 del 08/08/07 Dipartimento IX – VI U.O. Attuazione Piani di Lottizzazione Convenzionata per Traslazione volumetrie. residenziali tra i comparti Z4 e Z3 (1.184 mc);
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il

PERMESSO DI COSTRUIRE

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

CONDIZIONI GENERALI :

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

- Prescrizioni Nulla Osta Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma prot. n. 10834 del 10/04/06 e che prima dell'inizio dei lavori venga acquisito il preventivo nulla osta del VV.F e sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, per ogni nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b-bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafico di progetto

PUBBLICATO ALL'ALBO PRE
11 OTT 2007

Firma dell'interessato

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 178 **Prot.** 22896 **del** 22/3/11 **Istanza** 080037507

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 05/06/2008 prot. n.080037507, di Permesso di Costruire per variante essenziale per l'esecuzione dei lavori di edificio misto (residenziale con commerciale) con completamento della volumetria sull'immobile in Roma, Località Torrino Mezzocammino - Comprensorio Z3 Sagoma A - Municipio XII presentata da

- Visto atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01;
- Visto Atto di ridistribuzione delle proprietà ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. conformemente alla Delibera G.C. n°171/2006 (Notaio Antonio Manzi repertorio n°78873/32241 del 22/12/06);
- Visto il Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita;
- Visto nota prot. n°64122 del 25/10/07 – Dipartimento IX per il rilascio delle volumetrie nella Convenzione Torrino Mezzocammino;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 44387 del 08/07/2010;
- Visto Perizia giurata ai sensi della delibera Consiglio Comunale n°48/2006 prot. n. 59220 del 04/10/2010;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n°64471 del 28/10/2010;
- Visto parere del Collegio dei Tecnici del Consorzio Torrino Mezzocammino pr
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consc data 21/02/2011 prot. n. 15253 del 24/02/2011;
- Visto atto d'obbligo per destinazione d'uso, parcheggio ed alberature, piano p 25/11/2010 n. 87500/37977 trascritto il 29/11/2010 n. 143212/84984;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°5488 del 08/03/2011 commisurato al costo di costruzione, determinato in **€ 50.470,02**;
- 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.

Ai Richiedenti

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. 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;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Nel cantiere 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.
10. 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;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
13. **I lavori dovranno essere iniziati,pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione.....ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

Prescrizioni: Atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01; Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita 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 di Costruire sono allegati n°1 grafico di progetto.

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

10 APR 2013

PROT. CN 33031

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp.	1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100
DATA:	21/03/2013
AGG.:	
filename	SuperDia_maggio 2012

AVOLA 2

st operam

COPIA

MUNICIPIO ROMA – IX
30 MAG. 2013
PROT. CN 69787

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp.	1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100
DATA :	21/03/2013
AGG.:	
filename	SuperDia_maggio 2012

TAVOLA 2

)ost operam

COMUNE DI ROMA

ROMA CAPITALE
Municipio Roma IX
21 FEB. 2017
Prot. CN-N° 19776

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

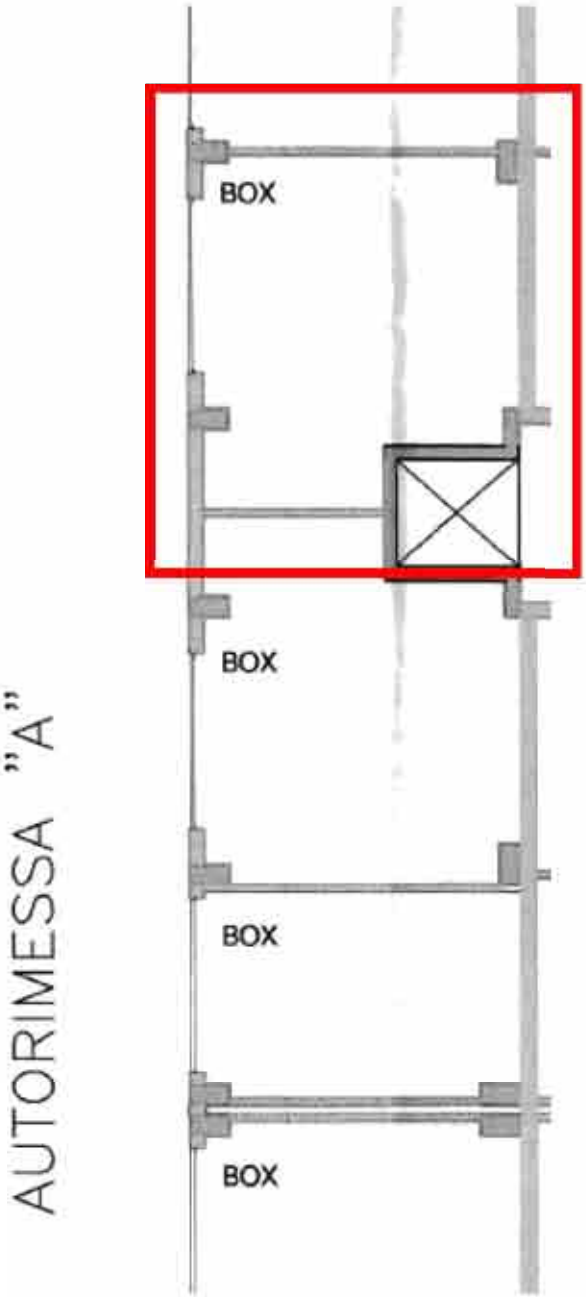
LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

DIA Piano Casa - Ampliamento locale commerciale, realizzazione vano accessorio, modifiche alle sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata

rapp. 1:200-1:100		TAVOLA: POST 0PERAM
DATA: 21/02/2017		
AGG.:		
filename: DIA_ampliamento locale commerciale		

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017



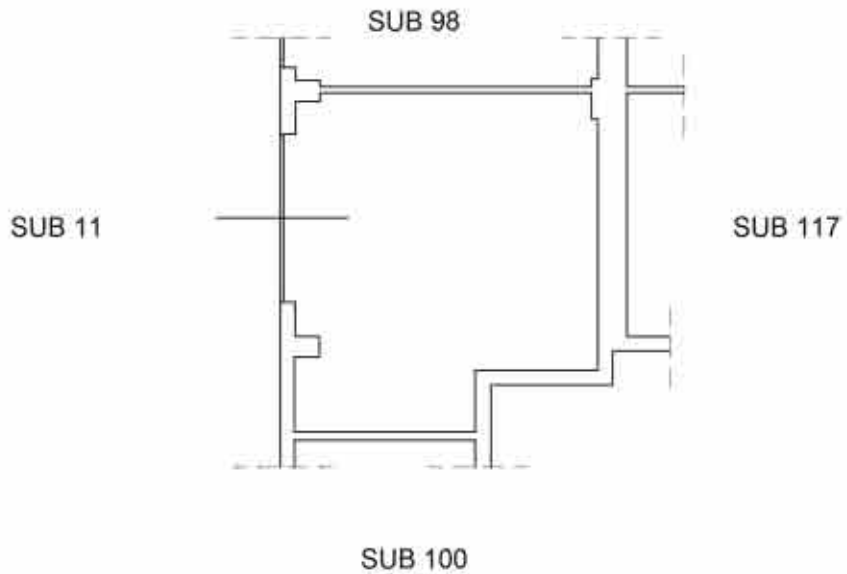
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 22

f.1126 p.lla 2805 sub.99

LOTTO 12



N

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per il box n.22 sub 99 gravano oneri condominiali insoluti pari a € 417,46.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 14,79.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 27, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un box di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 545, interno 27 (F.1126 p.lla 2805 sub.104), piano S1, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare.



Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento).

L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002).

L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.16 si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1 (autorimessa A).





L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala che si raggiunge percorrendo il marciapiede condominiale esterno che ci si trova di fronte ai cancelli d'accesso al fabbricato oppure dall'ascensore della scala F.



In esecuzione all'ordine di liberazione emesso dal G.E. il 19.11.2024 si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata dell'immobile.

Durante il sopralluogo avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

Il box è composto di un unico vano di forma irregolare, vi si accede tramite una porta basculante manuale in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.27 (sub.104) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.





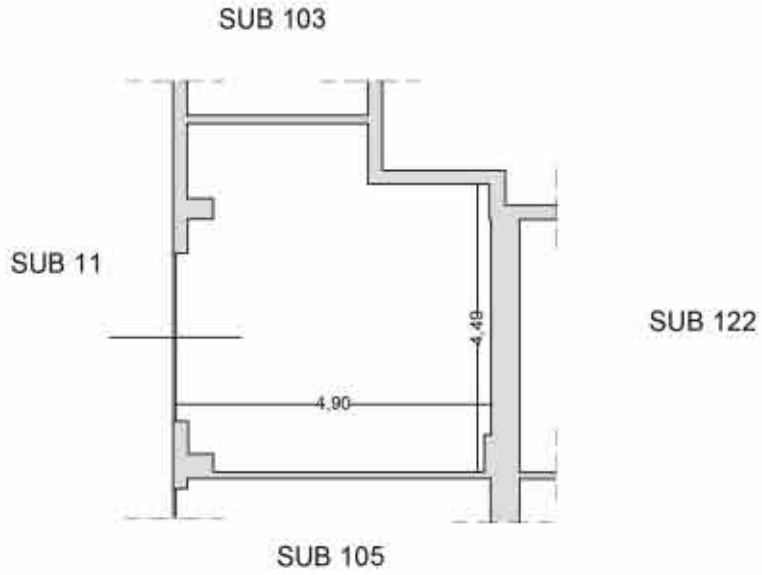
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 27

f.1126 p.lla 2805 sub.104

LOTTO 13





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box n.27 al primo piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 104, confina con i box sub 103 e sub 105, area di manovra (sub 11), salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,85 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	29,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	29,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 104, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 23 mq Rendita € 92,65 Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 104, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 23 mq Rendita € 92,65 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 104, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 23 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 92,65 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 104, Zc. 6 Categoria C6

		CL12, Cons. 23 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 92,65 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	104	6	C6	12	23 mq	29 mq	92,65 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1126
Particella: 2805
Subalterno: 104

Compilata da:
Alieri Alessandro

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO

H=2.60





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 104 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 545 Piano S1

Ultima planimetria in atti

PRECISAZIONI

Convenzione notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002 trascritta il 13.12.2002 al n.85727 di formalità (reg.gen. 130047) tra il Comune di Roma e il Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino.
Nota in rettifica della precedente (notaio Luigi La Gioia rep.50882 del 18.09.2002 trascritta il 03.11.2010 al n.77760 di formalità reg.gen. 132052) nella quale, per mero errore materiale, è stata omessa, nel quadro B della stessa, l'indicazione delle due particelle 2978 e 2986 del foglio 1150, restando ferma ed immutata il resto della nota e gli immobili tutti già inseriti nel quadro B della nota stessa.
Nota in rettifica trascritta il 14.09.2011 al n.66492 di formalità reg.gen. 104123.

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 18/05/2007 - Registro Particolare 33320, Registro Generale 94498 notaio Antonio Manzi (repertorio 80135/33082 del 17/05/2007) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 maggiore della superficie di progetto pari a mq.8.027 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera come riportato nella planimetria conforme a quella di progetto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.766,55(millesettecento sessantasei virgola cinquantacinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato cosi come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni.

L'obbligazione anzidetta, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 29/11/2010 - Registro Particolare 84984, Registro Generale 143212 notaio Antonio Manzi (repertorio 87500/379772 del 25/11/2010) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 al servizio della progettata costruzione cosi come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del contratto in oggetto;

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera. Così come riportato nell'allegata planimetria, conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779, 52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Che a seguito di accertamenti eseguiti, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni. ciò premesso, la società comparente uniformandosi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con l'unito titolo, per se' ed aventi causa, si è obbligata a:

- vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 8.396,25, di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, così, come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", che costituisce parte integrante, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata, al presente progetto;

- destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779,52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante sotto la lettera "b" nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, si è impegnata inoltre, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché porre a dimora n. 50 alberi di altezza non inferiore mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto sotto la lettera "b" nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde.

Le obbligazioni anzidette, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in un contesto condominiale composto di 56 unità abitative e 63 box auto, come si evince dal regolamento di condominio inviato dall'amministratore che si allega.
Regolamento di condominio notaio Loredana Bocca di Palestrina del 17.06.2013 rep.25134 racc.17712 trascritto a Roma 1 il 26.06.2013 al n.48288 di formalità (n.64106 Registro Generale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,85 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Muratura in pannelli alfa;
Pavimenti: battuto di cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/10/1999**	**** Omissis ****	Conferimento in Consorzio per scrittura privata autentica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	20/10/1999	40989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	13/11/1999		55302
Dal **01/12/2000**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Amati	01/12/2000	5286	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/12/2000		65451
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30983
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	27/05/2003		30015
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	05/06/2003		32127
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	10/06/2003		33184
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30975
Dal **08/10/2004**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	08/10/2004	72972	28434
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/10/2004		85294
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4691
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4705
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007	79843	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità	30/04/2007		28926

		Immobiliare - Roma 1			
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007		79843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007	84011	28925
Dal **02/05/2007**	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	02/05/2007	80014	32980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	29/05/2007		35591
Dal **16/05/2007** al **07/03/2024**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	16/05/2007	75895	17629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2007	100588	35743

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022

Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 05/12/2013 - Registro Particolare 84761 Registro Generale 118562
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 5874/3678 del 28/11/2013
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 10802 del 02/10/2015 (SCIOGLIMENTO DI CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE PER MUTUO DISSENSO)

TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

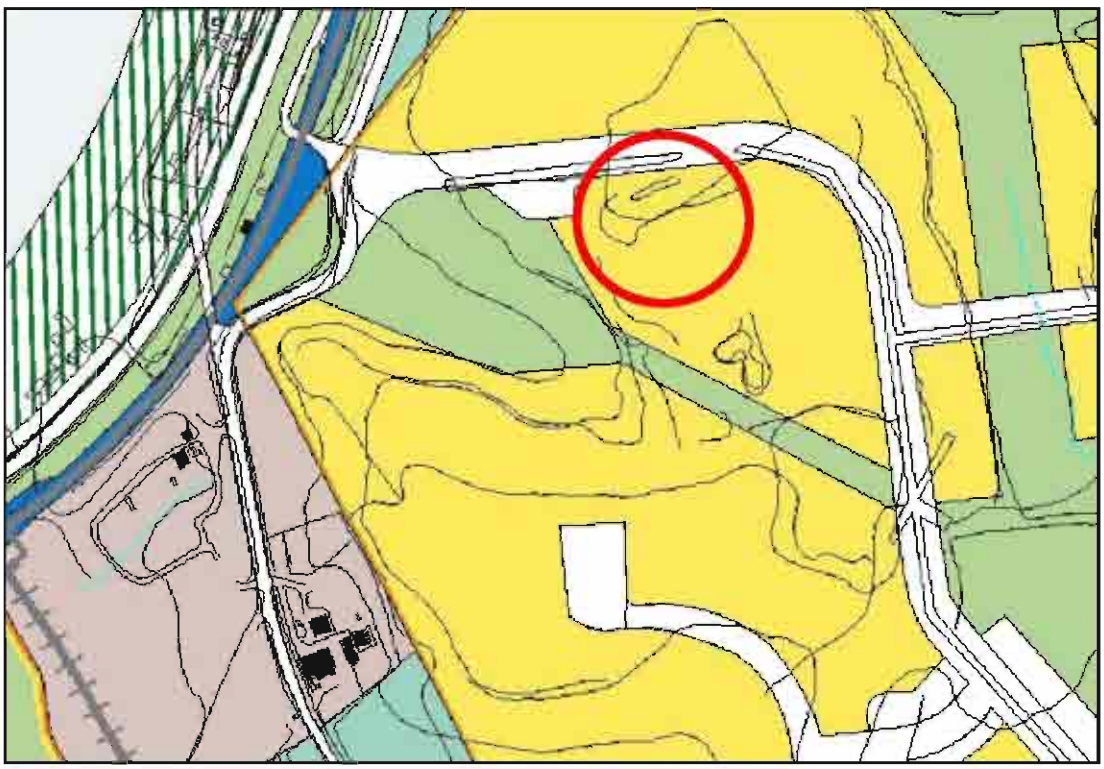
ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460

Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

NORMATIVA URBANISTICA

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



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

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

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

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

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree

interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

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

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

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

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

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

Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - municipio IX

Sono state eseguite ricerche presso il **P.T.P.R. della Regione Lazio**:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:
BENI PAESAGGISTICI
Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse archeologico già individuate
Vincoli Ricognitivi di Legge
Aree rispetto Roma
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 D.lvo 42/04



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.772 prot.n.53840 rilasciato dal Comune di Roma il 12.09.2007**;
- **Permesso di Costruire per variante essenziale n.178 prot.22896, rilasciato da Roma Capitale il 22.03.2011** (progetto prot.n.37507 del 2008);
- DIA presentata al municipio XII (oggi municipio IX) di Roma Capitale del 03.05.2012 prot.34888.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il IX municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (prot.CN/2024/137979 del 08.10.2024 - rep.13258 del 09.10.2024) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto individuando i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia).

- Comunicazione nuovo incarico Prot. CN 19957 del 15.03.2011;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 23563 del 29.03.2011;
- **DIA in alternativa al Permesso di costruire Prot. CN 35031 del 16.04.2013** (si allega copia) recupero ai fini abitativi dei locali lavatoio con realizzazione di nuove partizioni interne, angolo cottura, servizi igienici, finiture e impianti. Modifiche interne degli appartamenti del 2°-3° e 4° piano, modifiche servizi e distribuzione interna appartamenti al 5° piano. Modifiche di servizi e distribuzione degli spazi interni negli appartamenti del 5°piano.
- **DIA nuovi tipi Prot. CN 49787 del 30.05.2013** (si allega copia) doc. integrativa alla DIA Prot. CN 35031;
- DIA Prot. CN 75855 del 05.09.2013 doc. integrativa DIA Prot. CN 49787;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 76869 del 10.09.2013 in rif.to DIA Prot. CN 49787/2013;
- Richiesta proroga Prot. CN 26196 del 25.03.2014;
- Richiesta proroga Prot. CN 81644 del 07.09.2016;

- Comunicazione integrativa Prot. CN 95774 del 07.10.2016;
- Restituzione raccomandata Prot. CN 103958 del 02.11.2016;
- Fine lavori e collaudo Prot. CN 19771 del 21.02.2017 in rif.to DIA Prot. CN 34888 del 03.05.2012 e DIA Prot. CN 35031 del 16.04.2013 e DIA Prot. CN 49787 del 30.05.2013;
- DIA piano casa Prot. CN 19774 del 21.02.2017 ampliamento (<20%) superficie commerciale con diversa distribuzione interna e variazione prospetti. Realizzazione di un locale accessorio, modifiche sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata in due parti;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 43825 dl 24.04.2017 DIA Prot. CN 19774/2017;
- Comunicazione risoluzione incarico professionale Prot. CN 6025 del 18.01.2018;
- Fine lavori e collaudo immobile Via G. Bonelli 543 Prot. CN 21168 del 18.02.2020

L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (prot.Dip.PAU n.15228 del 27.02.2012) presentata dalla ** Omissis **** è stata rigettata in quanto risultata carente di documentazione obbligatoria deficitaria.**
Per quanto sopra descritto si precisa che il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.
Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

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

Permesso n. 72 **prot.** 53840 **del** 12/9/07 **Istanza n. 38112/05**

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/06/05 prot. n. 38112 presentata [illegible] relativa alla realizzazione di un edificio residenziale (Sagoma A), secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale (Sagoma A) mc 11.817,13 residenziali, sull'immobile sito in Roma - Località Torrino Mezzocammino – Comparto Z3 – Municipio XII;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1839 del 19/11/2004 e Determinazione Dirigenziale n°465 del Dipartimento IX – U.O. VI di svincolo cubatura;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n. 84864 del 07/12/06;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 34985 del 31/05/07;
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino in data 09/05/07 prot. n. 34935 del 31/05/07;
- Visto Atto d'Obbligo per il vincolo del lotto, destinazione d'uso dei locali al piano interrato, parcheggio privato a servizio del residenziale, superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, verde ed alberature (Rogito Notaio Antonio Manzi, repertorio n. 80135/33082 del 17/05/07 trascritto il 18/05/07 reg.part. n. 33320 e reg.gen. n. 94498);
- Visto Polizza Fidejussoria della [illegible] relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorata degli interessi legali ed eventuali sanzioni amministrative derivanti dal ritardato pagamento delle rate nei termini;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1091 del 08/08/07 Dipartimento IX – VI U.O. Attuazione Piani di Lottizzazione Convenzionata per Traslazione volumetrie residenziali tra i comparti Z4 e Z3 (1.184 mc);
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

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

CONDIZIONI GENERALI :

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

- Prescrizioni Nulla Osta Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma prot. n. 10834 del 10/04/06, e che prima dell'inizio dei lavori venga acquisito il preventivo nulla osta dei VV.F e sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b-bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafico di progetto

Firma dell'interessato

PUBBLICATO ALL'ALBO PRE
11 OTT 2007

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 178 **Prot.** 22896 **del** 22/3/11 **Istanza** 080037507

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 05/06/2008 prot. n.080037507, di Permesso di Costruire per variante essenziale per l'esecuzione dei lavori di edificio misto (residenziale con commerciale) con completamento della volumetria sull'immobile in Roma, Località Torrino Mezzocammino - Comprensorio Z3 Sagoma A - Municipio XII presentata da

- Visto atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01;
- Visto Atto di ridistribuzione delle proprietà ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. conformemente alla Delibera G.C. n°171/2006 (Notaio Antonio Manzi repertorio n°78873/32241 del 22/12/06);
- Visto il Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita;
- Visto nota prot. n°64122 del 25/10/07 – Dipartimento IX per il rilascio delle volumetrie nella Convenzione Torrino Mezzocammino;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 44387 del 08/07/2010;
- Visto Perizia giurata ai sensi della delibera Consiglio Comunale n°48/2006 prot. n. 59220 del 04/10/2010;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n°64471 del 28/10/2010;
- Visto parere del Collegio dei Tecnici del Consorzio Torrino Mezzocammino pr
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consc data 21/02/2011 prot. n. 15253 del 24/02/2011;
- Visto atto d'obbligo per destinazione d'uso, parcheggio ed alberature, piano p 25/11/2010 n. 87500/37977 trascritto il 29/11/2010 n. 143212/84984;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°5488 del 08/03/2011 commisurato al costo di costruzione, determinato in **€ 50.470,02**;
- 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.

Ai Richiedenti

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. 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;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Nel cantiere 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.
10. 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;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
13. **I lavori dovranno essere iniziati,pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione.....ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

Prescrizioni: Atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01; Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita 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 di Costruire sono allegati n°1 grafico di progetto.

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

16 APR 2013

PROT. CN 35031

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp.	1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100
DATA :	21/03/2013
AGG.:	
filename	SuperDia_maggio 2012

AVOLA 2

st operam

COPIA

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

MUNICIPIO ROMA – X
30 MAG. 2013
PROT. CN 69757

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp.	1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100
DATA :	21/03/2013
AGG.:	
filename	SuperDia_maggio 2012

TAVOLA 2

)ost operam

COMUNE DI ROMA

ROMA CAPITALE
Municipio Roma IX
21 FEB. 2017
Prot. CN-N° 19776

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

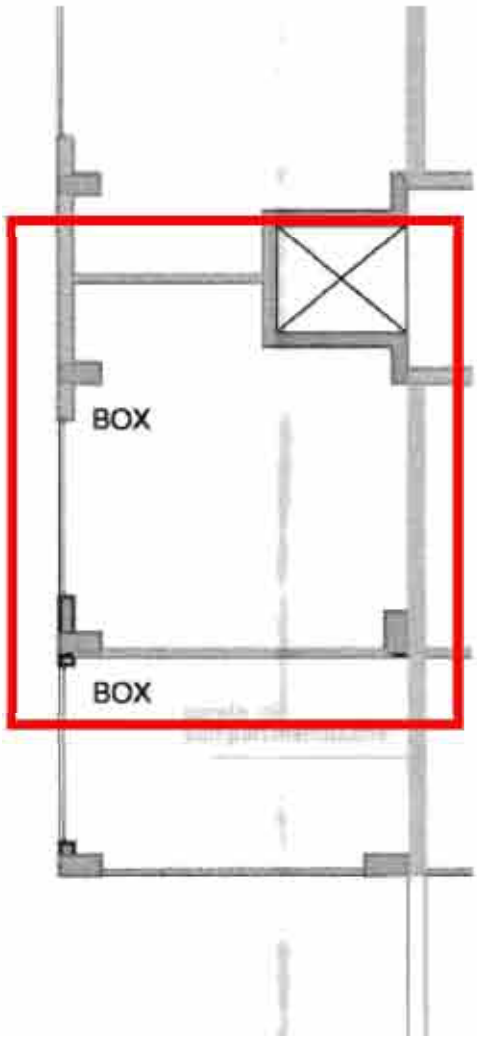
LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

DIA Piano Casa - Ampliamento locale commerciale, realizzazione vano accessorio, modifiche alle sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata

rapp.: 1:200-1:100		TAVOLA: POST OPERAM
DATA: 21/02/2017		
AGG.:		
filename: DIA_ampliamento locale commerciale		

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017



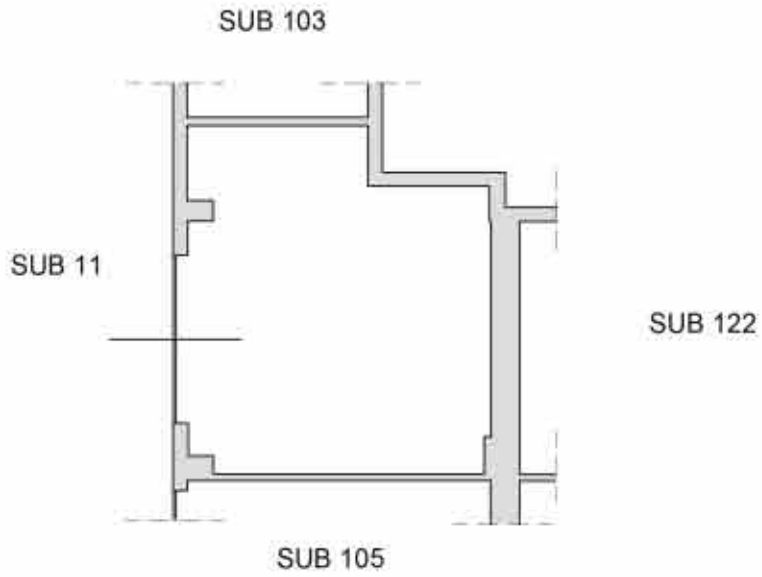
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 27

f.1126 p.lla 2805 sub.104

LOTTO 13



N

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per il box n.27 sub 104 gravano oneri condominiali insoluti pari a € 843,77.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 14,79.

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 54, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un box di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 545, interno 54 (F.1126 p.lla 2805 sub.147), piano S1, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare.



Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento).

L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002).

L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli.





L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala esterno che si raggiunge attraversando il piano piloties (autorimessa B) oppure dall'ascensore della scala C.



Durante il sopralluogo del 03.10.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

Il box è composto di un unico vano di forma regolare, vi si accede tramite una porta basculante manuale in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.54 (sub.147) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.







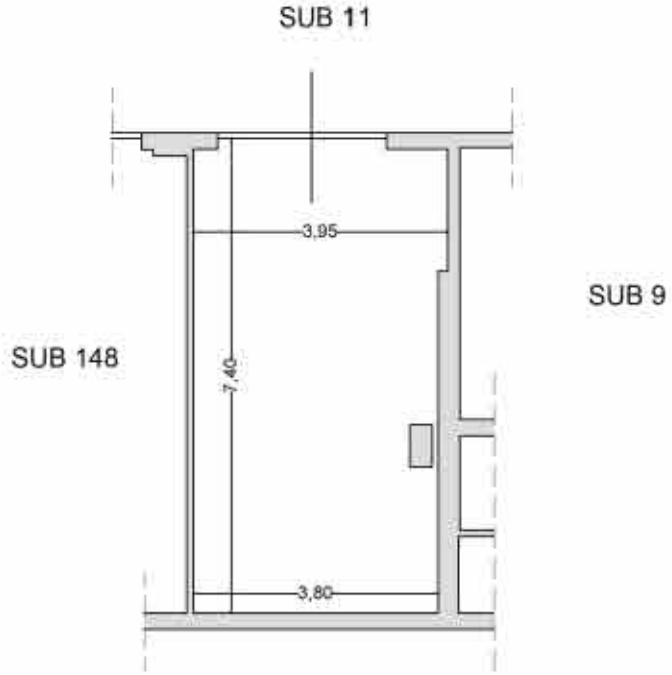
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 54

f.1126 p.lla 2805 sub.147

LOTTO 14





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box n.54 al primo piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 147, confina con il box int. 55 (sub 148) e la cantina int.4 (sub 146), area di manovra (sub 11), salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	29,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,85 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	33,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	33,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 147, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 29 mq Rendita € 116,82 Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 147, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 29 mq Rendita € 116,82 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 147, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 29 mq Superficie catastale 33 mq Rendita € 116,82 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 147, Zc. 6 Categoria C6

		CL12, Cons. 29 mq Superficie catastale 33 mq Rendita € 116,32 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	147	6	C6	12	29 mq	33 mq	116,32 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1126
Particella: 2805
Subalterno: 147

Compilata da:
Alieri Alessandro

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO

H=2.60





Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 147 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 545 Piano S1

PRECISAZIONI

Convenzione notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002 trascritta il 13.12.2002 al n.85727 di formalità (reg.gen. 130047) tra il Comune di Roma e il Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino.

Nota in rettifica della precedente (notaio Luigi La Gioia rep.50882 del 18.09.2002 trascritta il 03.11.2010 al n.77760 di formalità reg.gen. 132052) nella quale, per mero errore materiale, è stata omessa, nel quadro B della stessa, l'indicazione delle due particelle 2978 e 2986 del foglio 1150, restando ferma ed immutata il resto della nota e gli immobili tutti già inseriti nel quadro B della nota stessa.
Nota in rettifica trascritta il 14.09.2011 al n.66492 di formalità reg.gen. 104123.

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 18/05/2007 - Registro Particolare 33320, Registro Generale 94498 notaio Antonio Manzi (repertorio 80135/33082 del 17/05/2007) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 maggiore della superficie di progetto pari a mq.8.027 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera come riportato nella planimetria conforme a quella di progetto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.766,55(millesettecento sessantasei virgola cinquantacinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni.

L'obbligazione anzidetta, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 29/11/2010 - Registro Particolare 84984, Registro Generale 143212 notaio Antonio Manzi (repertorio 87500/379772 del 25/11/2010) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del contratto in oggetto;

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera. Così come riportato nell'allegata planimetria, conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779, 52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Che a seguito di accertamenti eseguiti, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni. ciò premesso, la società comparente uniformandosi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con l'unito titolo, per se' ed aventi causa, si è obbligata a:

- vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 8.396,25, di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, così, come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", che costituisce parte integrante, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata, al presente progetto;

- destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779,52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante sotto la lettera "b" nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, si è impegnata inoltre, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché porre a dimora n. 50 alberi di altezza non inferiore mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto sotto la lettera "b" nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde.

Le obbligazioni anzidette, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in un contesto condominiale composto di 56 unità abitative e 63 box auto, come si evince dal regolamento di condominio inviato dall'amministratore che si allega.
Regolamento di condominio notaio Loredana Bocca di Palestrina del 17.06.2013 rep.25134 racc.17712 trascritto a Roma 1 il 26.06.2013 al n.48288 di formalità (n.64106 Registro Generale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,85 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Muratura in pannelli alfa;
Pavimenti: battuto di cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/10/1999**	**** Omissis ****	Conferimento in Consorzio per scrittura privata autentica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	20/10/1999	40989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	13/11/1999		55302
Dal **01/12/2000**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Amati	01/12/2000	5286	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/12/2000		65451
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30983
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	27/05/2003		30015
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	05/06/2003		32127
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	10/06/2003		33184
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30975
Dal **08/10/2004**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	08/10/2004	72972	28434
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/10/2004		85294
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4691
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4705
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007	79843	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità	30/04/2007		28926

		Immobiliare - Roma 1			
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007		79843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007	84011	28925
Dal **02/05/2007**	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	02/05/2007	80014	32980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	29/05/2007		35591
Dal **16/05/2007** al **07/03/2024**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	16/05/2007	75895	17629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2007	100588	35743

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati: Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545

Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

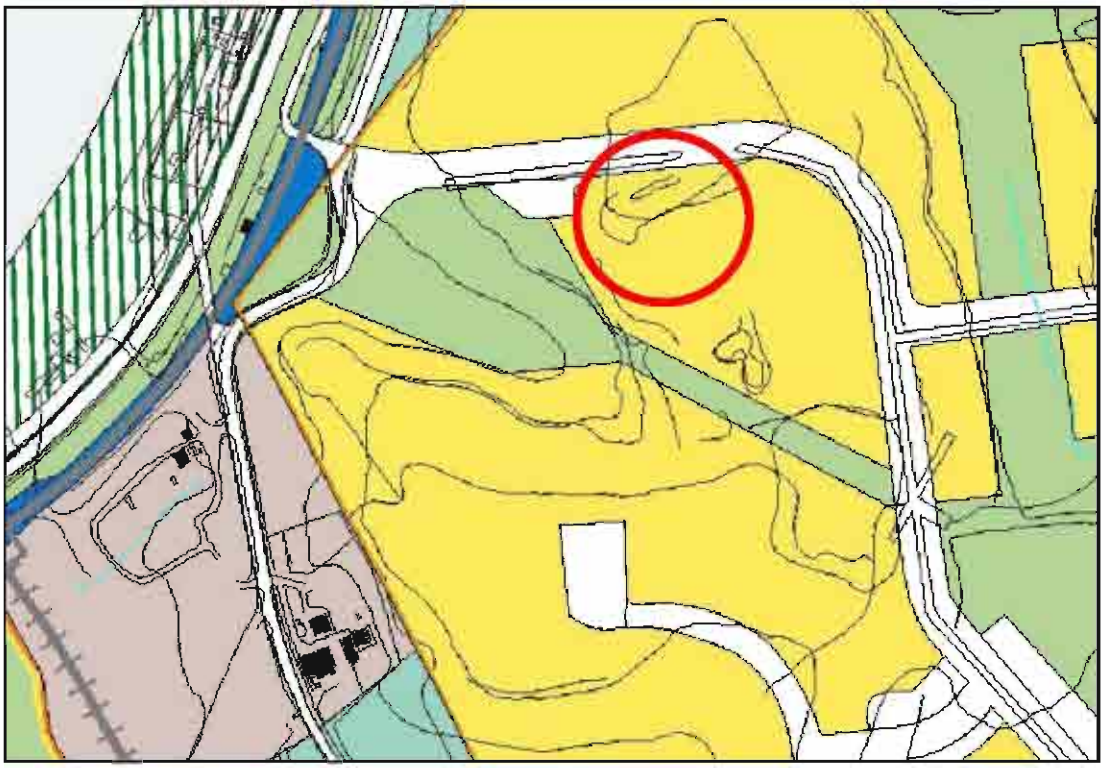
TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

NORMATIVA URBANISTICA

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



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - municipio IX

Sono state eseguite ricerche presso il **P.T.P.R. della Regione Lazio**:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione



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

BENI PAESAGGISTICI
Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse archeologico già individuate
Vincoli Ricognitivi di Legge
Aree rispetto Roma
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 D.lvo 42/04



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.772 prot.n.53840 rilasciato dal Comune di Roma il 12.09.2007**;
- **Permesso di Costruire per variante essenziale n.178 prot.22896, rilasciato da Roma Capitale il 22.03.2011** (progetto prot.n.37507 del 2008);
- DIA presentata al municipio XII (oggi municipio IX) di Roma Capitale del 03.05.2012 prot.34888.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il IX municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (prot.CN/2024/137979 del 08.10.2024 - rep.13258 del 09.10.2024) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto individuando i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia).

- Comunicazione nuovo incarico Prot. CN 19957 del 15.03.2011;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 23563 del 29.03.2011;
- **DIA in alternativa al Permesso di costruire Prot. CN 35031 del 16.04.2013** (si allega copia) recupero ai fini abitativi dei locali lavatoio con realizzazione di nuove partizioni interne, angolo cottura, servizi igienici, finiture e impianti. Modifiche interne degli appartamenti del 2°-3° e 4° piano, modifiche servizi e distribuzione interna appartamenti al 5° piano. Modifiche di servizi e distribuzione degli spazi interni negli appartamenti del 5°piano.
- **DIA nuovi tipi Prot. CN 49787 del 30.05.2013** (si allega copia) doc. integrativa alla DIA Prot. CN 35031;
- DIA Prot. CN 75855 del 05.09.2013 doc. integrativa DIA Prot. CN 49787;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 76869 del 10.09.2013 in rif.to DIA Prot. CN 49787/2013;
- Richiesta proroga Prot. CN 26196 del 25.03.2014;
- Richiesta proroga Prot. CN 81644 del 07.09.2016;

- Comunicazione integrativa Prot. CN 95774 del 07.10.2016;
- Restituzione raccomandata Prot. CN 103958 del 02.11.2016;
- Fine lavori e collaudo Prot. CN 19771 del 21.02.2017 in rif.to DIA Prot. CN 34888 del 03.05.2012 e DIA Prot. CN 35031 del 16.04.2013 e DIA Prot. CN 49787 del 30.05.2013;
- DIA piano casa Prot. CN 19774 del 21.02.2017 ampliamento (<20%) superficie commerciale con diversa distribuzione interna e variazione prospetti. Realizzazione di un locale accessorio, modifiche sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata in due parti;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 43825 dl 24.04.2017 DIA Prot. CN 19774/2017;
- Comunicazione risoluzione incarico professionale Prot. CN 6025 del 18.01.2018;
- Fine lavori e collaudo immobile Via G. Bonelli 543 Prot. CN 21168 del 18.02.2020

L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (prot.Dip.PAU n.15228 del 27.02.2012) presentata dalla ** Omissis **** è stata rigettata in quanto risultata carente di documentazione obbligatoria deficitaria.**
Per quanto sopra descritto si precisa che il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.
Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

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

Permesso n. 42 **prot.** 53840 **del** 12/9/07 **Istanza n. 38112/05**

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/06/05 prot. n. 38112 presentata [illegible] relativa alla realizzazione di un edificio residenziale (Sagoma A), secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale (Sagoma A) mc 11.817,13 residenziali, sull'immobile sito in Roma - Località Torrino Mezzocammino – Comparto Z3 – Municipio XII;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1839 del 19/11/2004 e Determinazione Dirigenziale n°465 del Dipartimento IX – U.O. VI di svincolo cubatura;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n. 84864 del 07/12/06;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 34985 del 31/05/07;
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino in data 09/05/07 prot. n. 34935 del 31/05/07;
- Visto Atto d'Obbligo per il vincolo del lotto, destinazione d'uso dei locali al piano interrato, parcheggio privato a servizio del residenziale, superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, verde ed alberature (Rogito Notaio Antonio Manzi, repertorio n. 80135/33082 del 17/05/07 trascritto il 18/05/07 reg.part. n. 33320 e reg.gen. n. 94498);
- Visto Polizza Fidejussoria della [illegible] relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorata degli interessi legali ed eventuali sanzioni amministrative derivanti dal ritardato pagamento delle rate nei termini;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1091 del 08/08/07 Dipartimento IX – VI U.O. Attuazione Piani di Lottizzazione Convenzionata per Traslazione volumetrie. residenziali tra i comparti Z4 e Z3 (1.184 mc);
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

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

CONDIZIONI GENERALI :

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

- **Prescrizioni Nulla Osta Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma prot. n. 10834 del 10/04/06; e che prima dell'inizio dei lavori venga acquisito il preventivo nulla osta dei VV.F e sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, l'elenco nominativo delle imprese esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b-bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).**

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafico di progetto.

Firma dell'interessato

PUBBLICATO ALL'ALBO PRE
11 OTT 2007

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 178 **Prot.** 22896 **del** 22/3/11 **Istanza** 080037507

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 05/06/2008 prot. n.080037507, di Permesso di Costruire per variante essenziale per l'esecuzione dei lavori di edificio misto (residenziale con commerciale) con completamento della volumetria sull'immobile in Roma, Località Torrino Mezzocammino - Comprensorio Z3 Sagoma A - Municipio XII presentata da

- Visto atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01;
- Visto Atto di ridistribuzione delle proprietà ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. conformemente alla Delibera G.C. n°171/2006 (Notaio Antonio Manzi repertorio n°78873/32241 del 22/12/06);
- Visto il Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita;
- Visto nota prot. n°64122 del 25/10/07 – Dipartimento IX per il rilascio delle volumetrie nella Convenzione Torrino Mezzocammino;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 44387 del 08/07/2010;
- Visto Perizia giurata ai sensi della delibera Consiglio Comunale n°48/2006 prot. n. 59220 del 04/10/2010;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n°64471 del 28/10/2010;
- Visto parere del Collegio dei Tecnici del Consorzio Torrino Mezzocammino pr
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consc data 21/02/2011 prot. n. 15253 del 24/02/2011;
- Visto atto d'obbligo per destinazione d'uso, parcheggio ed alberature, piano p 25/11/2010 n. 87500/37977 trascritto il 29/11/2010 n. 143212/84984;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°5488 del 08/03/2011 commisurato al costo di costruzione, determinato in **€ 50.470,02**;
- 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.

Ai Richiedenti

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. 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;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Nel cantiere 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.
10. 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;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
13. **I lavori dovranno essere iniziati,pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione.....ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

Prescrizioni: Atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01; Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita 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 di Costruire sono allegati n°1 grafico di progetto.

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

10 APR 2013

PROT. CN 33031

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp.	1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100
DATA:	21/03/2013
AGG.:	
filename	SuperDia_maggio 2012

AVOLA 2

st operam

COPIA

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

MUNICIPIO ROMA IX
30 MAG. 2013
PROT. CN 49737

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp.	1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100
DATA :	21/03/2013
AGG.:	
filename	SuperDia_maggio 2012

TAVOLA 2

ost operam

COMUNE DI ROMA

ROMA CAPITALE
Municipio Roma IX
21 FEB. 2017
Prot. CN-N° 19774

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

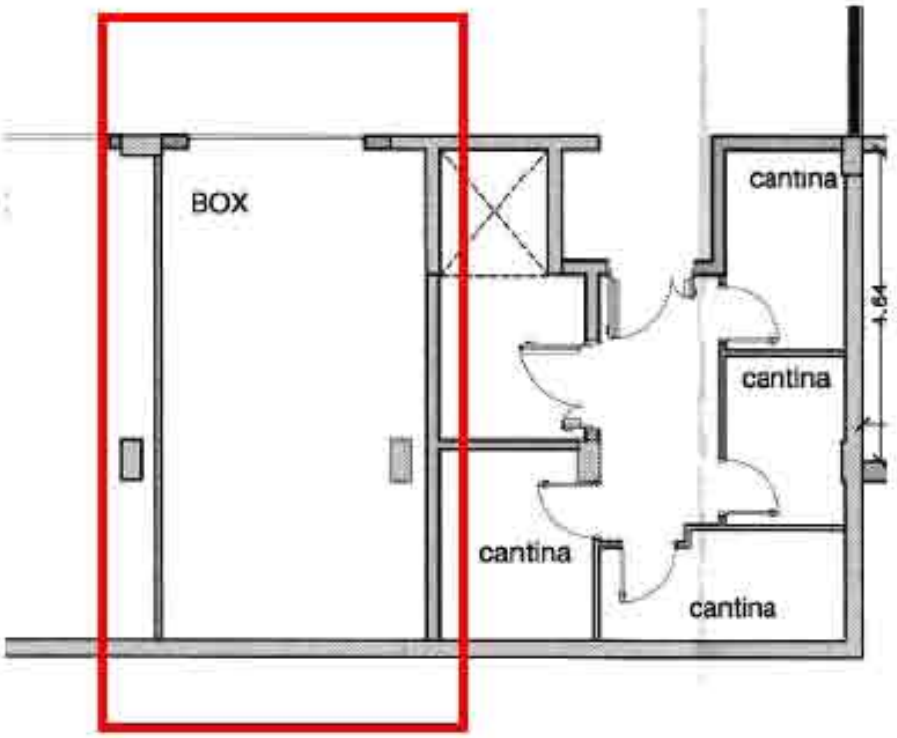
LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

DIA Piano Casa - Ampliamento locale commerciale, realizzazione vano accessorio, modifiche alle sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata

rapp. 1:200-1:100		TAVOLA: POST OPERAM
DATA: 21/02/2017		
AGG.:		
filename: DIA_ampliamento locale commerciale		

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017



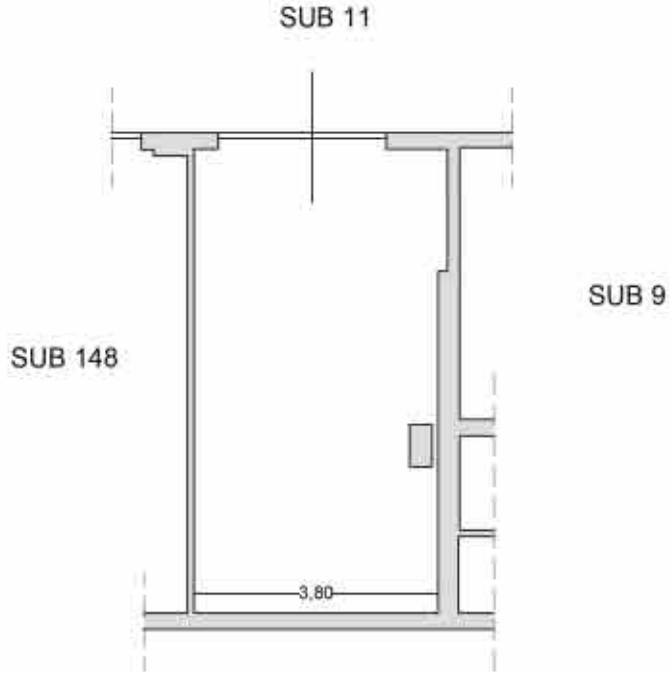
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 54

f.1126 p.lla 2805 sub.147

LOTTO 14





VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per il box n.54 sub 147 gravano oneri condominiali insoluti pari a € 3.399,00.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 16,80.

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 58, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un box di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 545, interno 58 (F.1126 p.lla 2805 sub.154), piano S1, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare.



Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento).

L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002).

L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli.





L'accesso pedonale al box auto n.58 (F. 1126 p.lla 2805 sub.154) è garantito dal corpo scala esterno che si raggiunge attraversando il piano piloties (autorimessa B) oppure dall'ascensore dela scala C.

civico 543



civico 545

In esecuzione all'ordine di liberazione emesso dal G.E. il 19.11.2024 si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata dell'immobile.

Durante il sopralluogo avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito.

Il box è composto di un unico vano di forma regolare, vi si accede tramite una porta basculante manuale in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.58 (sub.154) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.





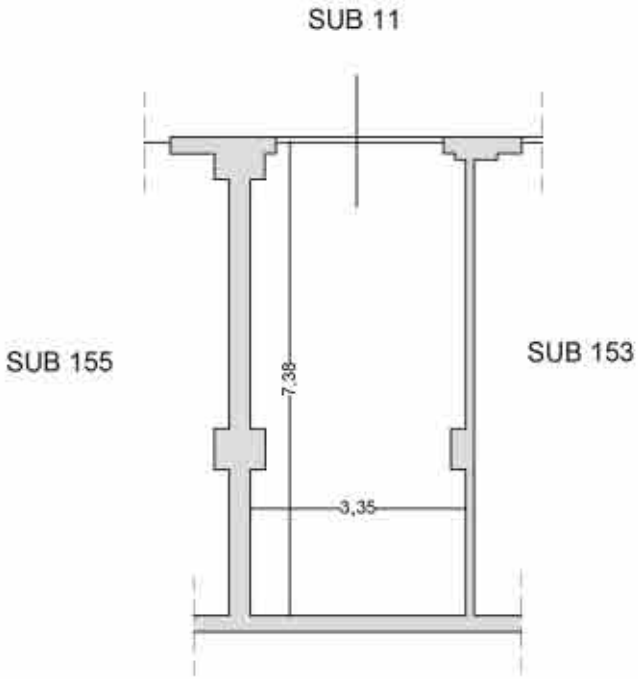
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 58

f.1126 p.lla 2805 sub.157

LOTTO 15





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box n.58 al primo piano interrato, catastalmente distinto con il subalterno 154, confina con i box int.57 (sub 153) e int.59 (sub 155), area di manovra (sub 11), salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	25,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	2,85 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	31,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	31,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/02/2012** al **29/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 154, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 25 mq Rendita € 100,71 Piano S1
Dal **29/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 154, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 25 mq Rendita € 100,71 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **21/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 154, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 25 mq Superficie catastale 31 mq Rendita € 100,71 Piano S1
Dal **21/10/2019** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 154, Zc. 6 Categoria C6

		CL12, Cons. 25 mq Superficie catastale 31 mq Rendita € 100,71 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2805	154	6	C6	12	25 mq	31 mq	100,71 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0202487del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Viale Gianluigi Bonelli civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1126
Particella: 2805
Subalterno: 154

Compilata da:
Alieri Alessandro

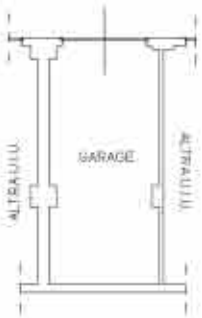
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma N. 8529

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO

H=2.60





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/09/2024 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 1126 - Particella 2805 - Subalterno 154 >
VIALE GIANLUIGI BONELLI n. 545 Piano S1

Ultima planimetria in atti

PRECISAZIONI

Convenzione notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002 trascritta il 13.12.2002 al n.85727 di formalità (reg.gen. 130047) tra il Comune di Roma e il Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino.

Nota in rettifica della precedente (notaio Luigi La Gioia rep.50882 del 18.09.2002 trascritta il 03.11.2010 al n.77760 di formalità reg.gen. 132052) nella quale, per mero errore materiale, è stata omessa, nel quadro B della stessa, l'indicazione delle due particelle 2978 e 2986 del foglio 1150, restando ferma ed immutata il resto della nota e gli immobili tutti già inseriti nel quadro B della nota stessa.
Nota in rettifica trascritta il 14.09.2011 al n.66492 di formalità reg.gen. 104123.

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 18/05/2007 - Registro Particolare 33320, Registro Generale 94498 notaio Antonio Manzi (repertorio 80135/33082 del 17/05/2007) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 maggiore della superficie di progetto pari a mq.8.027 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera come riportato nella planimetria conforme a quella di progetto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.1.766,55(millesettecento sessantasei virgola cinquantacinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni.

L'obbligazione anzidetta, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 29/11/2010 - Registro Particolare 84984, Registro Generale 143212 notaio Antonio Manzi (repertorio 87500/379772 del 25/11/2010) per cui la società si obblighi a:

- vincolare l'area occorrente di mq. 8.396,25 al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del contratto in oggetto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera. Così come riportato nell'allegata planimetria, conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto;
- destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779, 52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 50 (cinquanta) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Che a seguito di accertamenti eseguiti, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni. ciò premesso, la società comparente uniformandosi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con l'unito titolo, per se' ed aventi causa, si è obbligata a:

- vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 8.396,25, di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, così come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", conforme al progetto approvato e costituente parte integrante;

Fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, così, come riportato nella planimetria allegata all'unito titolo sotto la lettera "b", che costituisce parte integrante, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata, al presente progetto;

- destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 3.779,52 a parcheggio privato a servizio del residenziale e mq. 36,15 a servizio del commerciale, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante sotto la lettera "b" nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, si è impegnata inoltre, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché porre a dimora n. 50 alberi di altezza non inferiore mt. 4,50 e n. 30 arbusti, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto sotto la lettera "b" nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde.

Le obbligazioni anzidette, da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. non ottemperando essa comparente agli impegni che con il presente atto assume verso il comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro essa comparente e suoi aventi causa.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in un contesto condominiale composto di 56 unità abitative e 63 box auto, come si evince dal regolamento di condominio inviato dall'amministratore che si allega.
Regolamento di condominio notaio Loredana Bocca di Palestrina del 17.06.2013 rep.25134 racc.17712 trascritto a Roma 1 il 26.06.2013 al n.48288 di formalità (n.64106 Registro Generale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:
Altezza interna: H 2,85 mt;
Str. verticali: struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Muratura in pannelli alfa;
Pavimenti: battuto di cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/10/1999**	**** Omissis ****	Conferimento in Consorzio per scrittura privata autentica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	20/10/1999	40989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	13/11/1999		55302
Dal **01/12/2000**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Amati	01/12/2000	5286	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/12/2000		65451
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30983
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	27/05/2003		30015
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	05/06/2003		32127
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	10/06/2003		33184
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30975

Dal **08/10/2004**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	08/10/2004	72972	28434
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/10/2004		85294
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4691
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4705
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007	79843	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007		28926
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007		79843
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007	84011	28925
Dal **02/05/2007**	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	02/05/2007	80014	32980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	29/05/2007		35591
Dal **16/05/2007** al **07/03/2024**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	16/05/2007	75895	17629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2007	100588	35743

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 30/10/2008
  Reg. gen. 141681 - Reg. part. 27953
  Importo: € 3.071.644,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.535.822,40
  Note:
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 7449 del 17/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Atto notaio Alessandro Squillace del 23.06.2015 rep.7264/4545
  Quota n.2: quota ipoteca € 3.071.644,80
  Quota capitale € 1.535.822,40 afferisce tutti beni ad eccezione della particella 2164.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 133.555,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017

Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria si segnalano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 24328 Registro Generale 32342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11734 del 12/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6533 del 18/06/2013 (CANCELLAZIONE)

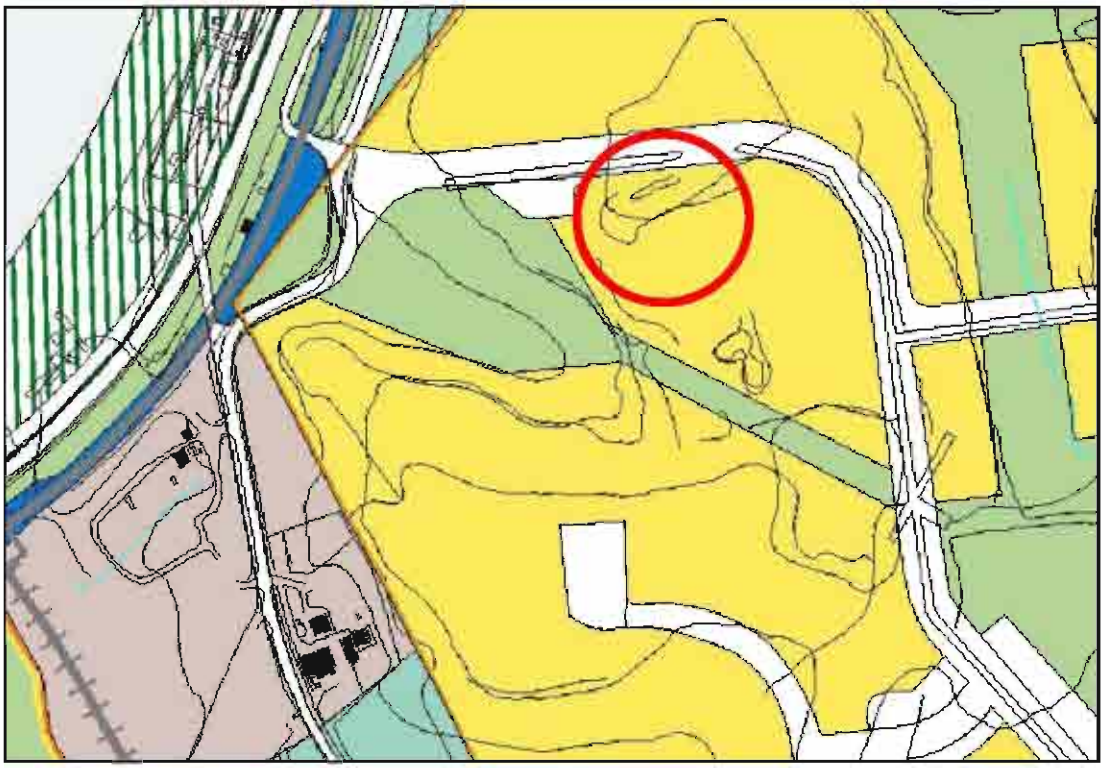
TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 35211 Registro Generale 54842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 25466 del 28/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11590 del 14/07/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 15509 Registro Generale 82377
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 6471/4070 del 11/07/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 73460
Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 7264/4545 del 23/06/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 27953 del 2008

NORMATIVA URBANISTICA

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



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - municipio IX

Sono state eseguite ricerche presso il **P.T.P.R. della Regione Lazio**:
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione



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

BENI PAESAGGISTICI
Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse archeologico già individuate
Vincoli Ricognitivi di Legge
Aree rispetto Roma
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 D.lvo 42/04



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.772 prot.n.53840 rilasciato dal Comune di Roma il 12.09.2007**;
- **Permesso di Costruire per variante essenziale n.178 prot.22896, rilasciato da Roma Capitale il 22.03.2011** (progetto prot.n.37507 del 2008);
- DIA presentata al municipio XII (oggi municipio IX) di Roma Capitale del 03.05.2012 prot.34888.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il IX municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (prot.CN/2024/137979 del 08.10.2024 - rep.13258 del 09.10.2024) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto individuando i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia).

- Comunicazione nuovo incarico Prot. CN 19957 del 15.03.2011;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 23563 del 29.03.2011;
- **DIA in alternativa al Permesso di costruire Prot. CN 35031 del 16.04.2013** (si allega copia) recupero ai fini abitativi dei locali lavatoio con realizzazione di nuove partizioni interne, angolo cottura, servizi igienici, finiture e impianti. Modifiche interne degli appartamenti del 2°-3° e 4° piano, modifiche servizi e distribuzione interna appartamenti al 5° piano. Modifiche di servizi e distribuzione degli spazi interni negli appartamenti del 5°piano.
- **DIA nuovi tipi Prot. CN 49787 del 30.05.2013** (si allega copia) doc. integrativa alla DIA Prot. CN 35031;
- DIA Prot. CN 75855 del 05.09.2013 doc. integrativa DIA Prot. CN 49787;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 76869 del 10.09.2013 in rif.to DIA Prot. CN 49787/2013;
- Richiesta proroga Prot. CN 26196 del 25.03.2014;
- Richiesta proroga Prot. CN 81644 del 07.09.2016;
- Comunicazione integrativa Prot. CN 95774 del 07.10.2016;

- Restituzione raccomandata Prot. CN 103958 del 02.11.2016;
- Fine lavori e collaudo Prot. CN 19771 del 21.02.2017 in rif.to DIA Prot. CN 34888 del 03.05.2012 e DIA Prot. CN 35031 del 16.04.2013 e DIA Prot. CN 49787 del 30.05.2013;
- DIA piano casa Prot. CN 19774 del 21.02.2017 ampliamento (<20%) superficie commerciale con diversa distribuzione interna e variazione prospetti. Realizzazione di un locale accessorio, modifiche sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata in due parti;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 43825 dl 24.04.2017 DIA Prot. CN 19774/2017;
- Comunicazione risoluzione incarico professionale Prot. CN 6025 del 18.01.2018;
- Fine lavori e collaudo immobile Via G. Bonelli 543 Prot. CN 21168 del 18.02.2020

L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (prot.Dip.PAU n.15228 del 27.02.2012) presentata dalla ** Omissis **** è stata rigettata in quanto risultata carente di documentazione obbligatoria deficitaria.**
Per quanto sopra descritto si precisa che il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.
Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

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

Permesso n. 72 **prot.** 53840 **del** 12/9/07 **Istanza n. 38112/05**

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/06/05 prot. n. 38112 presentata [illegible] relativa alla realizzazione di un edificio residenziale (Sagoma A), secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale (Sagoma A) mc 11.817,13 residenziali, sull'immobile sito in Roma - Località Torrino Mezzocammino – Comparto Z3 – Municipio XII;

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1839 del 19/11/2004 e Determinazione Dirigenziale n°465 del Dipartimento IX – U.O. VI di svincolo cubatura;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n. 84864 del 07/12/06;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 34985 del 31/05/07;
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino in data 09/05/07 prot. n. 34935 del 31/05/07;
- Visto Atto d'Obbligo per il vincolo del lotto, destinazione d'uso dei locali al piano interrato, parcheggio privato a servizio del residenziale, superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, verde ed alberature (Rogito Notaio Antonio Manzi, repertorio n. 80135/33082 del 17/05/07 trascritto il 18/05/07 reg.part. n. 33320 e reg.gen. n. 94498);
- Visto Polizza Fidejussoria della [illegible] relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorata degli interessi legali ed eventuali sanzioni amministrative derivanti dal ritardato pagamento delle rate nei termini;
- Visto Determinazione Dirigenziale n°1091 del 08/08/07 Dipartimento IX – VI U.O. Attuazione Piani di Lottizzazione Convenzionata per Traslazione volumetrie. residenziali tra i comparti Z4 e Z3 (1.184 mc);
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

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

CONDIZIONI GENERALI :

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

- Prescrizioni Nulla Osta Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma prot. n. 10834 del 10/04/06, e che prima dell'inizio dei lavori venga acquisito il preventivo nulla osta dei VV.F e sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b-bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafico di progetto

Firma dell'interessato

PUBBLICATO ALL'ALBO PRE
11 OTT 2007

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 178 **Prot.** 22896 **del** 22/3/11 **Istanza** 080037507

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 05/06/2008 prot. n.080037507, di Permesso di Costruire per variante essenziale per l'esecuzione dei lavori di edificio misto (residenziale con commerciale) con completamento della volumetria sull'immobile in Roma, Località Torrino Mezzocammino - Comprensorio Z3 Sagoma A - Municipio XII presentata da

- Visto atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01;
- Visto Atto di ridistribuzione delle proprietà ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. conformemente alla Delibera G.C. n°171/2006 (Notaio Antonio Manzi repertorio n°78873/32241 del 22/12/06);
- Visto il Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita;
- Visto nota prot. n°64122 del 25/10/07 – Dipartimento IX per il rilascio delle volumetrie nella Convenzione Torrino Mezzocammino;
- Visto autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie resa ai sensi del D.P.R. 380/01 - art. 20 comma 1 prot. Dip. IX n. 44387 del 08/07/2010;
- Visto Perizia giurata ai sensi della delibera Consiglio Comunale n°48/2006 prot. n. 59220 del 04/10/2010;
- Visto Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001, presentata al Dipartimento X prot. n. 19022 del 02/08/05;
- Visto il Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma nota prot. n. 10834 del 10/04/06;
- Visto nuovi tipi prot. n°64471 del 28/10/2010;
- Visto parere del Collegio dei Tecnici del Consorzio Torrino Mezzocammino pr
- Visto Attestazione di regolarità pagamenti oneri consortili rilasciato dal Consc data 21/02/2011 prot. n. 15253 del 24/02/2011;
- Visto atto d'obbligo per destinazione d'uso, parcheggio ed alberature, piano p 25/11/2010 n. 87500/37977 trascritto il 29/11/2010 n. 143212/84984;
- Visto la quietanza della Tesoreria Comunale n°5488 del 08/03/2011 commisurato al costo di costruzione, determinato in **€ 50.470,02**;
- 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.

Ai Richiedenti

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. 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;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Nel cantiere 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.
10. 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;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
13. **I lavori dovranno essere iniziati,pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione.....ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

Prescrizioni: Atto di Convenzione Notaio Luigi La Gioia repertorio n°50882/11567 del 18/09/02, approvata con D.C.C. n°265 del 02/10/97 ed in via definitiva con D.C.C. n°44 del 27/01/01; Permesso di Costruire n°772 del 12/09/07 relativo al 60% della cubatura assentita 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 di Costruire sono allegati n°1 grafico di progetto.

Firma dell'interessato

(per ricevuta)

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

16 APR 2013

PROT. CN 33031

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

ai sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp.	1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100
DATA :	21/03/2013
AGG.:	
filename	SuperDia_maggio 2012

AVOLA 2

st operam

COPIA

MUNICIPIO ROMA – IX
30 MAG. 2013
PROT. CN 49387

COMUNE DI ROMA

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA E1

Progetto Unitario per Ampliamento e Recupero a Fini Residenziali di Locali Accessori

al sensi del L.R. 21/2009 e L.R.10/2011 ed L.R. 13/2009

con opere di manutenzione ordinaria

rapp.	1:5000-1:2000-1:500-1:200-1:100
DATA :	21/03/2013
AGG.:	
filename	SuperDia_maggio 2012

TAVOLA 2

post operam

COMUNE DI ROMA

ROMA CAPITALE
Municipio Roma IX
21 FEB. 2017
Prot. CN-N° 19776

COMPRENSORIO

TORRINO-MEZZOCAMMINO

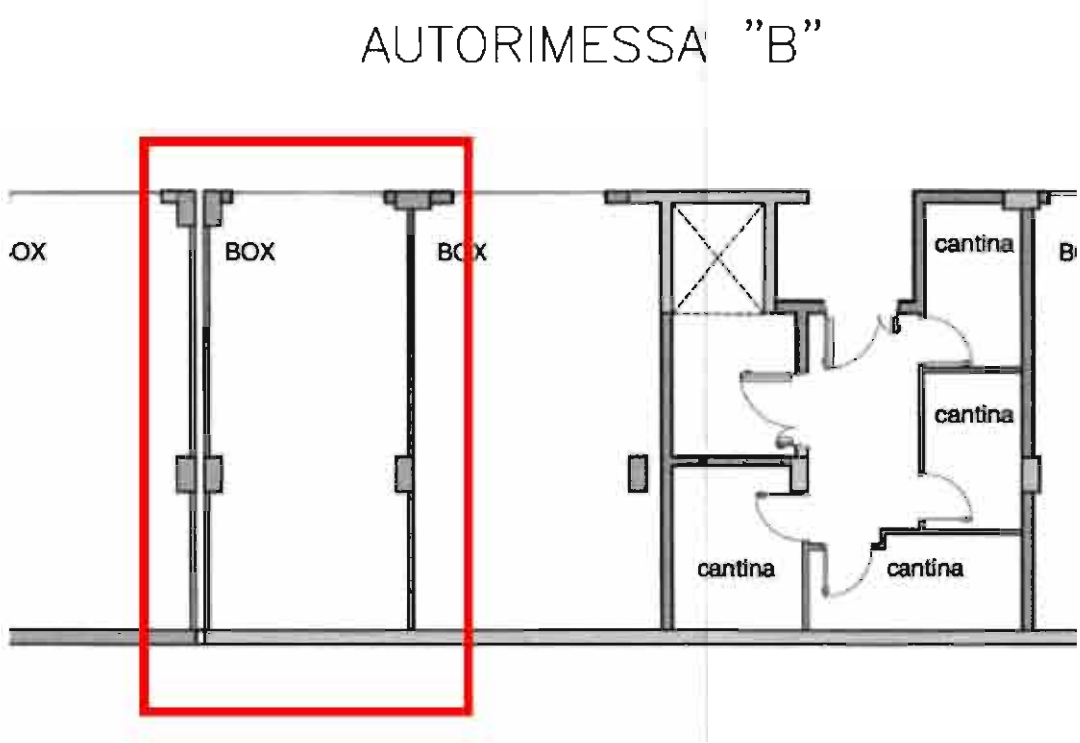
LOTTIZZAZICNE CONVENZIONATA ZONA E1

DIA Piano Casa - Ampliamento locale commerciale, realizzazione vano accessorio, modifiche alle sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata

rapp. 1:200-1:100		TAVOLA: POST OPERAM
DATA: 21/02/2017		
AGG.:		
filename: DIA_ampliamento locale commerciale		

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito DIA Piano Casa prot. CN.19774 del 21.02.2017 come da elaborati grafici che si allegano.

Estratto dall'elaborato progettuale Prot. CN.19774 del 21.02.2017



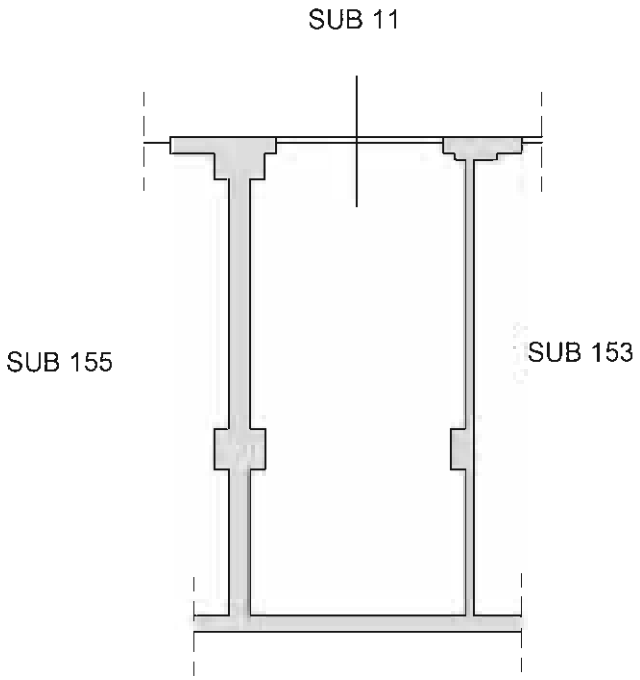
PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

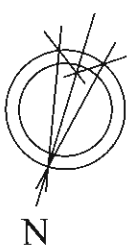
Viale Gianluigi Bonelli, 545 - piano seminterrato

BOX n° 58

f.1126 p.lla 2805 sub.157

LOTTO 15





VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di colloqui con l'amministratore del **** Omissis **** è emerso che per il box n.58 sub 154 gravano oneri condominiali insoluti pari a € 1.696,43.
La quota condominiale ordinaria bimestrale comprensiva di acqua fredda e calda sanitaria, salvo conguaglio consuntivo ammonta a € 14,56.

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

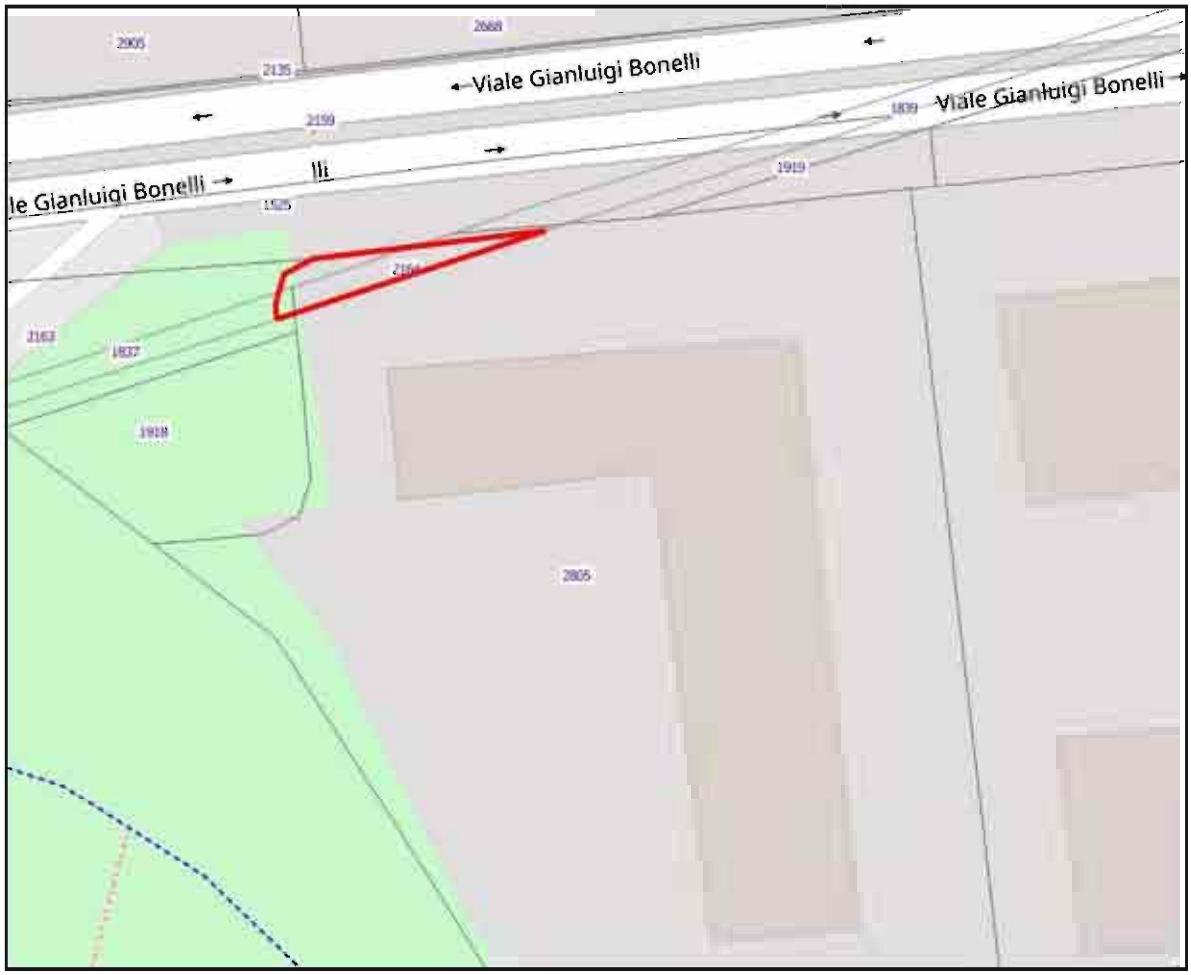
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, piano T

DESCRIZIONE

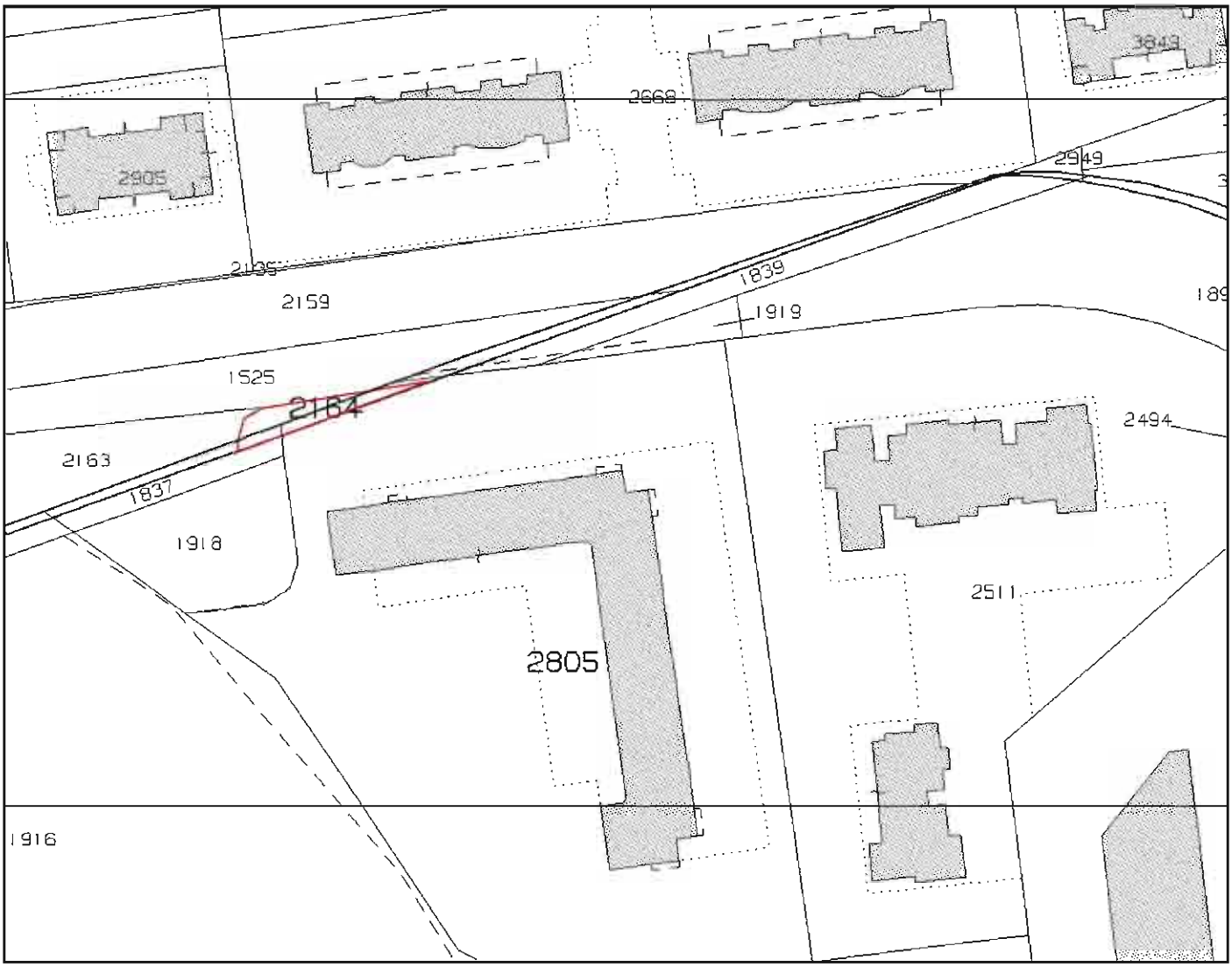
L'immobile oggetto del pignoramento è un terreno di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 545, (F.1126 p.lla 2164), piano terra, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare.

L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545.

Il terreno, di forma assimilabile ad un triangolo si trova sull'area condominiale adiacente il fabbricato attualmente usata come parcheggio condominiale esterno.
Il terreno non è fisicamente riconoscibile ed è totalmente asfaltato.



Comune: (RM) ROMA/C
Foglio: 1126 All: A
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica T88200/2024
3-Set-2024 10:45:53
Vis. Tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore MORENO RALESTRO
Particella: 2164
E=2900
N=13900
2164
2159
2163
2162
2160
2240
2241
2243
2239
2238
2237
3871
3950
3951
3952
3953
3954
3955
3956
3957
3960
3961
3962
3963
3964
3965
3966
3967
3968
3969
3970
3971
3972
3973
3974
3975
3976
3977
3978
3979
3980
3981
3982
3983
3984
3985
3986
3987
3988
3989
3990
3991
3992
3993
3994
3995
3996
3997
3998
3999



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il terreno è un'area asfaltata fisicamente non riconoscibile che confina con particella 2805 salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	133,00 mq	133,00 mq	1	133,00 mq		T
			Totale superficie convenzionale:	133,00 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	133,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dall'impianto meccanografico al **29/01/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1126, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 7 82 80 Reddito dominicale € 708,30 Reddito agrario € 303,21
Dal **29/01/1985** al **27/10/1987**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1126, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 7 82 80 Reddito dominicale € 708,30 Reddito agrario € 303,21
Dal **27/10/1987** al **14/03/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1126, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6 87 88 Reddito dominicale € 622,41 Reddito agrario € 266,44
Dal **14/03/1988** al **30/11/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1126, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6 87 88 Reddito dominicale € 622,41 Reddito agrario € 266,44
Dal **30/11/1989** al **07/12/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1126, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6 87 88 Reddito dominicale € 622,41 Reddito agrario € 266,44
Dal **07/12/1989** al **15/10/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1126, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6 87 88 Reddito dominicale € 622,41 Reddito agrario € 266,44
Dal **15/10/1990** al **10/07/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1126, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.3

		Superficie (ha are ca) 6 87 88 Reddito dominicale € 622,41 Reddito agrario € 266,44
Dal **10/07/1991** al **20/06/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1126, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6 87 88 Reddito dominicale € 622,41 Reddito agrario € 266,44
Dal **20/06/2000** al **23/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1126, Part. 1519 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 46 92 Reddito dominicale € 42,45 Reddito agrario € 18,17
Dal **23/11/2000** al **20/02/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1126, Part. 1525 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 25 92 Reddito dominicale € 24,09 Reddito agrario € 10,03
Dal **20/02/2001** al **08/10/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1126, Part. 2164 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 33 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 0,52
Dal **08/10/2004** al **02/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1126, Part. 2164 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 33 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 0,52
Dal **02/05/2007** al **03/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1126, Part. 2164 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 33 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 0,52

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1126	2164				Seminativo	3	01 33 mq	1,24 €	0,52 €	

Corrispondenza catastale

Si precisa che la particella 2164 ad oggi è parte dell'area esterna destinata a parcheggio condominiale, come identificato nel progetto, specificato nell'atto d'obbligo trascritto il 18/05/2007 - Registro Particolare 33320 e nell'atto d'obbligo trascritto il 29/11/2010 - Registro Particolare 84984
Pertanto, detta particella, **esistente solo al catasto terreni** e non all'urbano, non è fisicamente identificabile sui luoghi in quanto utilizzata come parcheggio condominiale.

Il parcheggio esterno è formalmente descritto anche nelle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio.

Si precisa che le particelle 2164 e 2805 si trovano su due diversi fogli mappali; ma se la 2805 è stata riportata all'urbano, la 2164 è rimasta al catasto terreni presumibilmente per errore materiale.

Alla luce di quanto detto lo scrivente, visto l'atto d'obbligo, il progetto edilizio, il regolamento di condominio e non potendo identificare il bene sui luoghi ritiene impossibile la valutazione per la vendita del bene.







PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/10/1999**	**** Omissis ****	Conferimento in Consorzio per scrittura privata autentica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	20/10/1999	40989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	13/11/1999		55302
Dal **01/12/2000**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Amati	01/12/2000	5286	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/12/2000		65451
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30983
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	27/05/2003		30015

Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	05/06/2003		32127
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	10/06/2003		33184
Dal **15/05/2003**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2003		30975
Dal **08/10/2004**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	08/10/2004	72972	28434
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	28/10/2004		85294
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4691
Dal **22/12/2006**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	22/01/2007		4705
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007	79843	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007		28926
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	Atto di Ridistribuzione dei Terreni e dei Diritti Edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	16/04/2007		79843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/04/2007	84011	28925
Dal **02/05/2007**	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi	02/05/2007	80014	32980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della	29/05/2007		35591

		Pubblicità Immobiliare - Roma 1			
Dal **16/05/2007** al **07/03/2024**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia	16/05/2007	75895	17629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare - Roma 1	30/05/2007	100588	35743

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 28/06/2017
  Reg. gen. 75391 - Reg. part. 13874
  Importo: € 145.772,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 133.555,23
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 06/07/2017
  Reg. gen. 79294 - Reg. part. 14630
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 346.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Roma 1 il 26/06/2019
  Reg. gen. 75530 - Reg. part. 13799
  Importo: € 237.436,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Note:
  Annotazione n. 12387 del 16/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 2720 del 25/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 18/02/2020
  Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2994
  Importo: € 900.445,34
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 450.222,67
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 1 il 21/02/2020
  Reg. gen. 19802 - Reg. part. 3238
  Importo: € 368.687,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 184.343,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 04/04/2022
  Reg. gen. 41876 - Reg. part. 8037
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 37.043,04

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/08/2017
  Reg. gen. 98077 - Reg. part. 66815
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Roma 1 il 27/11/2017
  Reg. gen. 136523 - Reg. part. 92319
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 20825
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Note

A seguito di ispezione ipotecaria si segnalano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 29/02/2008 - Registro Particolare 13491 Registro Generale 25745
  Pubblico ufficiale LA GIOIA LUIGI Repertorio 77159/18326 del 30/01/2008
  ATTO TRA VIVI - ATTO DI ADESIONE AL CONSORZIO UNITARIO TORRINO MEZZOCAMMINO

- ISCRIZIONE del 30/10/2008 - Registro Particolare 27953 Registro Generale 141681
  Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Repertorio 83281/35200 del 29/10/2008
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del 29/11/2010 - Registro Particolare 84984 Registro Generale 143212

Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Repertorio 87500/37977 del 25/11/2010
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

- TRASCRIZIONE del 09/02/2011 - Registro Particolare 7674 Registro Generale 12700
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 62875/1 del 30/12/2010
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
  Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 10002 del 17/09/2013 (CANCELLAZIONE)

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/03/2015 - Registro Particolare 17164 Registro Generale 22938
  Pubblico ufficiale ANTONIO MANZI Repertorio 80014/32980 del 02/05/2007
  ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
  Nota disponibile in formato elettronico
  Formalita di riferimento: Trascrizione n. 35591 del 2007

- ISCRIZIONE del 04/04/2022 - Registro Particolare 8037 Registro Generale 41876
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2418 del 11/02/2022
  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.772 prot.n.53840 rilasciato dal Comune di Roma il 12.09.2007**;
- **Permesso di Costruire per variante essenziale n.178 prot.22896, rilasciato da Roma Capitale il 22.03.2011** (progetto prot.n.37507 del 2008);
- DIA presentata al municipio XII (oggi municipio IX) di Roma Capitale del 03.05.2012 prot.34888.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il IX municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (prot.CN/2024/137979 del 08.10.2024 - rep.13258 del 09.10.2024) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto individuando i seguenti titoli edilizi (di cui si allega copia).

- Comunicazione nuovo incarico Prot. CN 19957 del 15.03.2011;

- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 23563 del 29.03.2011;

- **DIA in alternativa al Permesso di costruire Prot. CN 35031 del 16.04.2013** (si allega copia) recupero ai fini abitativi dei locali lavatoio con realizzazione di nuove partizioni interne, angolo cottura, servizi igienici, finiture e impianti. Modifiche interne degli appartamenti del 2°-3° e 4° piano, modifiche servizi e distribuzione interna appartamenti al 5° piano. Modifiche di servizi e distribuzione degli spazi interni negli appartamenti del 5°piano.

- **DIA nuovi tipi Prot. CN 49787 del 30.05.2013** (si allega copia) doc. integrativa alla DIA Prot. CN 35031;

- DIA Prot. CN 75855 del 05.09.2013 doc. integrativa DIA Prot. CN 49787;

- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 76869 del 10.09.2013 in rif.to DIA Prot. CN 49787/2013;

- Richiesta proroga Prot. CN 26196 del 25.03.2014;

- Richiesta proroga Prot. CN 81644 del 07.09.2016;

- Comunicazione integrativa Prot. CN 95774 del 07.10.2016;
- Restituzione raccomandata Prot. CN 103958 del 02.11.2016;
- Fine lavori e collaudo Prot. CN 19771 del 21.02.2017 in rif.to DIA Prot. CN 34888 del 03.05.2012 e DIA Prot. CN 35031 del 16.04.2013 e DIA Prot. CN 49787 del 30.05.2013;
- DIA piano casa Prot. CN 19774 del 21.02.2017 ampliamento (<20%) superficie commerciale con diversa distribuzione interna e variazione prospetti. Realizzazione di un locale accessorio, modifiche sistemazioni esterne e divisione autorimessa interrata in due parti;
- Comunicazione inizio lavori Prot. CN 43825 dl 24.04.2017 DIA Prot. CN 19774/2017;
- Comunicazione risoluzione incarico professionale Prot. CN 6025 del 18.01.2018;
- Fine lavori e collaudo immobile Via G. Bonelli 543 Prot. CN 21168 del 18.02.2020

L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (prot.Dip.PAU n.15228 del 27.02.2012) presentata dalla ** Omissis **** è stata rigettata in quanto risultata carente di documentazione obbligatoria deficitaria.**
Per quanto sopra descritto si precisa che il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità.
Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.

Anche nell'ultimo titolo assentito la particella 2164, non fisicamente identificabile, è occupata da alcuni parcheggi condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala B, interno 7, piano 4

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 65, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Appartamento I fascia: 3.000,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Abitazioni civili: 4.000,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
-Immobile paragonabile n. 1: € 425.000,00 / 80,00 mq = 5.312,50 €/mq.
-Immobile paragonabile n. 2: € 379.000,00 / 81,00 mq = 4.679,01 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 409.000,00 / 83,00 mq = 4.927,71 €/mq
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(5.312,50 €/mq + 4.679,01 €/mq + 4.927,71 €/mq) / 3 = 14.919,22 €/mq / 3 = 4.973,074 €/mq arrotondato a

5.000,00 €/mq

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

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
3.000,00 €/mq + 4.000,00 €/mq + 5.000,00 €/mq) / 3 = 12.000,00,00 €/mq / 3 = **4.000,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
74,00 mq x 4.000,00 €/mq = **€ 296.000,00**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 57, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 153, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari Roma;
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, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII): Boxes e posti auto: 1.100,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Box auto e autorimesse valore medio: 1.283,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it marzo 2025).

-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:
-Immobile paragonabile n. 1: € 65.000,00 / 47,00 mq = 1.382,97 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 35.000,00 / 30,00 mq = 1.166,66 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 32.000,00 / 26,00 mq = 1.230,76 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.382,97 €/mq + 1.166,66 €/mq + 1.230,76 €/mq) / 3 = 3.780,39 €/mq / 3 = 1.260,13 €/mq arrotondato a 1.300,00 €/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
1.100,00 €/mq + 1.283,00 €/mq + 1.300,00 €/mq) / 3 = 3.683,00 €/mq / 3 = 1.227,66 €/mq
arrotondato a **1.300,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
36,00 mq x 1.300,00 €/mq = **€ 46.800,00**

- **Bene N° 25** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 2, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 145, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente alle abitazioni/uffici.

Dunque la cantina sarà valutata con lo stesso valore dell'ufficio debitamente decurtato con un coefficiente di riduzione, che lo scrivente ritiene pari a 0,20 (deprezzamento pari al 80%).

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 sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Appartamento I fascia: 3.000,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Abitazioni civili: 4.000,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
-Immobile paragonabile n. 1: € 240.000,00 / 55,00 mq = 4.363,63 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 279.000,00 / 59,00 mq = 4.728,81 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 269.000,00 / 54,00 mq = 4.981,48 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(4.363,63 €/mq + 4.728,81 €/mq + 4.981,48 €/mq) / 3 = 14.073,92 €/mq / 3 = 4.691,30 €/mq arrotondato a 4.700,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
3.000,00 €/mq + 4.000,00 €/mq + 4.700,00 €/mq) / 3 = 11.700,00,00 €/mq / 3 = 3.900,00 €/mq

Applico la decurtazione del 80% moltiplicando per il coefficiente 0,20
3.900 x 0,2 = **€ 780 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
6,00 mq x 780,00 €/mq = **€ 4.680,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala B, interno 7, piano 4	74,00 mq	4.000,00 €/mq	€ 296.000,00	100,00%	€ 296.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 57, piano S1	36,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 46.800,00	100,00%	€ 46.800,00
Bene N° 25 - Cantina Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 2, piano S1	6,00 mq	780,00 €/mq	€ 4.680,00	100,00%	€ 4.680,00
				Valore di stima:	€ 347.480,00

Valore di stima: **€ 347.480,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Nuovo accatastamento DOCFA bene n.25	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale
Nuovo accatastamento DOCFA bene n.25 precedentemente stimati in € 500,00
€ 4.680,00 - € 500,00 = € 4.180,00

Per cui si avrà:

€ 296.000,00 + € 46.800,00 + € 4.180,00 = € 346.980,00

Lo scrivente ritiene opportuno decurtare al valore di stima, una percentuale pari al 5%, per la mancanza del certificato di agibilità.

€ 346.980,00 – 5% = € 329.631,00

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%.
€ 329.631,00 - 10% = € 296.667,90 arrotondato a 297.000,00

***Valore finale di stima:* € 297.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala C, interno 7, piano 3

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 51, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII): Appartamento I fascia: 3.000,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino): Abitazioni civili: 4.000,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
-Immobile paragonabile n. 1: € 240.000,00 / 55,00 mq = 4.363,63 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 279.000,00 / 59,00 mq = 4.728,81 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 269.000,00 / 54,00 mq = 4.981,48 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(4.363,63 €/mq + 4.728,81 €/mq + 4.981,48 €/mq) / 3 = 14.073,92 €/mq / 3 = 4.691,30 €/mq arrotondato a 4.700,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
3.000,00 €/mq + 4.000,00 €/mq + 4.700,00 €/mq) / 3 = 11.700,00,00 €/mq / 3 = **3.900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
55,30 mq x 3.9000,00 €/mq = € 215.670,00
arrotondato a **€ 216.000,00**

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 60, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 106, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari Roma;
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, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Boxes e posti auto: 1.100,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Box auto e autorimesse valore medio: 1.283,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it marzo 2025).

-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:
-Immobile paragonabile n. 1: € 24.000,00 / 21,00 mq = 1.142,85 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 35.000,00 / 30,00 mq = 1.166,66 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 32.000,00 / 26,00 mq = 1.230,76 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.142,85 €/mq + 1.166,66 €/mq + 1.230,76 €/mq) / 3 = 3.540,27 €/mq / 3 = 1.180,09 €/mq arrotondato a 1.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.100,00 €/mq + 1.283,00 €/mq + 1.200,00 €/mq) / 3 = 3.583,00 €/mq / 3 = 1.194,33 €/mq
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
25,00 mq x 1.200,00 €/mq = **€ 30.000,00**

- **Bene N° 26** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 4, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 146, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente alle abitazioni/uffici.

Dunque la cantina sarà valutata con lo stesso valore dell'ufficio debitamente decurtato con un coefficiente di riduzione, che lo scrivente ritiene pari a 0,20 (deprezzamento pari al 80%).

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 sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Appartamento I fascia: 3.000,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Abitazioni civili: 4.000,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
-Immobile paragonabile n. 1: € 240.000,00 / 55,00 mq = 4.363,63 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 279.000,00 / 59,00 mq = 4.728,81 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 269.000,00 / 54,00 mq = 4.981,48 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(4.363,63 €/mq + 4.728,81 €/mq + 4.981,48 €/mq) / 3 = 14.073,92 €/mq / 3 = 4.691,30 €/mq arrotondato a 4.700,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
3.000,00 €/mq + 4.000,00 €/mq + 4.700,00 €/mq) / 3 = 11.700,00,00 €/mq / 3 = 3.900,00 €/mq

Applico la decurtazione del 80% moltiplicando per il coefficiente 0,20
3.900 x 0,2 = € 780 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
5,00 mq x 780,00 €/mq = **€ 3.900,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala C, interno 7, piano 3	55,30 mq	3.900,00 €/mq	€ 215.670,00	100,00%	€ 216.000,00
Bene N° 4 - Garage Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 60, piano S1	25,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
Bene N° 26 - Cantina Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 4, piano S1	5,00 mq	780,00 €/mq	€ 3.900,00	100,00%	€ 3.900,00
				Valore di stima:	€ 249.900,00

Valore di stima: **€ 249.900,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Lo scrivente ritiene opportuno decurtare al valore di stima, una percentuale pari al 5%, per la mancanza del certificato di agibilità.

€ 249.900,00 – 5% = € 237.405,00

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%.
€ 237.405,00 - 10% = € 213.664,50 arrotondato a € 214.000,00

***Valore finale di stima:* € 214.000,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala C, interno 12, piano 5

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Appartamento I fascia: 3.000,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Abitazioni civili: 4.000,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
-Immobile paragonabile n. 1: € 589.000,00 / 120,00 mq = 4.908,33 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 499.000,00 / 111,00 mq = 4.495,49 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 440.000,00 / 110,00 mq = 4.000,00 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(4.908,33 €/mq + 4.495,49 €/mq + 4.000,00 €/mq) / 3 = 13.403,82 €/mq / 3 = 4.467,94 €/mq arrotondato a 4.500,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
3.000,00 €/mq + 4.000,00 €/mq + 4.500,00 €/mq) / 3 = 11.5700,00,00 €/mq / 3 = 3.833,33 €/mq
arrotondato a **3.900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
119,75 mq x 3.9000,00 €/mq = € 467.025,00
arrotondato a **€ 467.000,00**

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 59, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 155, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari Roma;
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, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Boxes e posti auto: 1.100,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Box auto e autorimesse valore medio: 1.283,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it marzo 2025).

-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:
-Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 31,00 mq = 1.096,77 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 35.000,00 / 30,00 mq = 1.166,66 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 32.000,00 / 26,00 mq = 1.230,76 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.096,77 €/mq + 1.166,66 €/mq + 1.230,76 €/mq) / 3 = 3.494,19 €/mq / 3 = 1.164,73 €/mq
arrotondato a 1.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.100,00 €/mq + 1.283,00 €/mq + 1.200,00 €/mq) / 3 = 3.583,00 €/mq / 3 = 1.194,33 €/mq
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
32,00 mq x 1.200,00 €/mq = **€ 38.400,00**

- **Bene N° 27** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 12, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 124, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente alle abitazioni/uffici.

Dunque la cantina sarà valutata con lo stesso valore dell'ufficio debitamente decurtato con un coefficiente di riduzione, che lo scrivente ritiene pari a 0,20 (deprezzamento pari al 80%).

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 sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Appartamento I fascia: 3.000,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Abitazioni civili: 4.000,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
-Immobile paragonabile n. 1: € 240.000,00 / 55,00 mq = 4.363,63 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 279.000,00 / 59,00 mq = 4.728,81 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 269.000,00 / 54,00 mq = 4.981,48 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(4.363,63 €/mq + 4.728,81 €/mq + 4.981,48 €/mq) / 3 = 14.073,92 €/mq / 3 = 4.691,30 €/mq arrotondato a 4.700,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
3.000,00 €/mq + 4.000,00 €/mq + 4.700,00 €/mq) / 3 = 11.700,00,00 €/mq / 3 = 3.900,00 €/mq

Applico la decurtazione del 80% moltiplicando per il coefficiente 0,20
3.900 x 0,2 = **€ 780 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
8,00 mq x 780,00 €/mq = **€ 6.240,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala C, interno 12, piano 5	119,75 mq	3.900,00 €/mq	€ 467.025,00	100,00%	€ 467.000,00
Bene N° 6 - Garage Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 59, piano S1	32,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 38.400,00	100,00%	€ 38.400,00
Bene N° 27 - Cantina Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 12, piano S1	8,00 mq	780,00 €/mq	€ 6.240,00	100,00%	€ 6.240,00
				Valore di stima:	€ 511.640,00

Valore di stima: **€ 511.640,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Lo scrivente ritiene opportuno decurtare al valore di stima, una percentuale pari al 5%, per la mancanza del certificato di agibilità.

€ 511.640,00 – 5% = € 486.058,00

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%.
€ 486.058,00 - 10% = € 437.452,20 arrotondato a 438.000,00

***Valore finale di stima:* € 438.000,00**

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala D, interno 9, piano 5

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Appartamento I fascia: 3.000,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Abitazioni civili: 4.000,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
-Immobile paragonabile n. 1: € 445.000,00 / 100,00 mq = 4.450,00 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 459.000,00 / 103,00 mq = 4.456,31 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 430.000,00 / 94,00 mq = 4.574,46 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(4.450,00 €/mq + 4.456,31 €/mq + 4.574,46 €/mq) / 3 = 13.480,77 €/mq / 3 = 4.493,59 €/mq arrotondato a 4.500,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
3.000,00 €/mq + 4.000,00 €/mq + 4.500,00 €/mq) / 3 = 11.5700,00,00 €/mq / 3 = 3.833,33 €/mq
arrotondato a **3.900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
102,50 mq x 3.9000,00 €/mq = € 399.750,00
arrotondato a **€ 400.000,00**

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 24, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 101, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari Roma;
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, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII): Boxes e posti auto: 1.100,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Box auto e autorimesse valore medio: 1.283,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it marzo 2025).

-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:
-Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 31,00 mq = 1.096,77 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 35.000,00 / 30,00 mq = 1.166,66 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 32.000,00 / 26,00 mq = 1.230,76 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.096,77 €/mq + 1.166,66 €/mq + 1.230,76 €/mq) / 3 = 3.494,19 €/mq / 3 = 1.164,73 €/mq
arrotondato a 1.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.100,00 €/mq + 1.283,00 €/mq + 1.200,00 €/mq) / 3 = 3.583,00 €/mq / 3 = 1.194,33 €/mq
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
19,00 mq x 1.200,00 €/mq = **€ 22.800,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala D, interno 9, piano 5	102,50 mq	3.900,00 €/mq	€ 399.750,00	100,00%	€ 400.000,00
Bene N° 21 - Garage Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 24, piano S1	19,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 22.800,00	100,00%	€ 22.800,00
				Valore di stima:	€ 422.800,00

Valore di stima: **€ 422.800,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione catastale bene n.7	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per la regolarizzazione catastale del bene n.7 pari a € 500,00

€ 400.00,00 – € 500,00 = € 399.500,00

Per cui si avrà: € 399.500,00 + € 22.800,00 = € 422.300,00

Lo scrivente ritiene opportuno decurtare al valore di stima, una percentuale pari al 5%, per la mancanza del certificato di agibilità.

€ 422.300,00 – 5% = € 401.1850,00

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%.
€ 401.1850,00 - 10% = € 361.066,50 arrotondato a € 361.000,00

***Valore finale di stima:* € 361.000,00**

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala E, interno 9, piano 5

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Appartamento I fascia: 3.000,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Abitazioni civili: 4.000,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
-Immobile paragonabile n. 1: € 445.000,00 / 100,00 mq = 4.450,00 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 459.000,00 / 103,00 mq = 4.456,31 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 430.000,00 / 94,00 mq = 4.574,46 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(4.450,00 €/mq + 4.456,31 €/mq + 4.574,46 €/mq) / 3 = 13.480,77 €/mq / 3 = 4.493,59 €/mq arrotondato a 4.500,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
3.000,00 €/mq + 4.000,00 €/mq + 4.500,00 €/mq) / 3 = 11.5700,00,00 €/mq / 3 = 3.833,33 €/mq
arrotondato a **3.900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
102,50 mq x 3.9000,00 €/mq = € 399.750,00
arrotondato a **€ 400.000,00**

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 45, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 1355, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari Roma;
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, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII): Boxes e posti auto: 1.100,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Box auto e autorimesse valore medio: 1.283,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it marzo 2025).

-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:
-Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 31,00 mq = 1.096,77 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 35.000,00 / 30,00 mq = 1.166,66 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 32.000,00 / 26,00 mq = 1.230,76 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.096,77 €/mq + 1.166,66 €/mq + 1.230,76 €/mq) / 3 = 3.494,19 €/mq / 3 = 1.164,73 €/mq
arrotondato a 1.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.100,00 €/mq + 1.283,00 €/mq + 1.200,00 €/mq) / 3 = 3.583,00 €/mq / 3 = 1.194,33 €/mq
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
36,00 mq x 1.200,00 €/mq = **€ 43.200,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala E, interno 9, piano 5	102,50 mq	3.900,00 €/mq	€ 399.750,00	100,00%	€ 400.000,00
Bene N° 9 - Garage Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 45, piano S1	36,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 43.200,00	100,00%	€ 43.200,00
				Valore di stima:	€ 443.200,00

Valore di stima: **€ 443.200,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione catastale bene n.8	500,00	€
Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale bene n.9	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per:

- la regolarizzazione catastale bene n.8 precedentemente stimati in € 500.00
  € 400.000,00 – € 500,00 = € 399.500,00
- la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale del bene n.9
  CILA in sanatoria precedentemente stimati in € 3.000,00
  € 43.200,00 - € 3.000,00 = € 40.200,00

Per cui si avrà: € 399.500,00 + € 40.200,00 = € 439.700,00

Lo scrivente ritiene opportuno decurtare al valore di stima, una percentuale pari al 5%, per la mancanza del certificato di agibilità.

€ 439.700,00 – 5% = € 417.715,00

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%.
€ 417.715,00 - 10% = € 375.943,50 arrotondato a 376.000,00

***Valore finale di stima:* € 376.000,00**

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 1, piano 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 16, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII): Appartamento I fascia: 3.000,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Abitazioni civili: 4.000,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
-Immobile paragonabile n. 1: € 240.000,00 / 55,00 mq = 4.363,63 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 279.000,00 / 59,00 mq = 4.728,81 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 269.000,00 / 54,00 mq = 4.981,48 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(4.363,63 €/mq + 4.728,81 €/mq + 4.981,48 €/mq) / 3 = 14.073,92 €/mq / 3 = 4.691,30 €/mq arrotondato a 4.700,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
3.000,00 €/mq + 4.000,00 €/mq + 4.700,00 €/mq) / 3 = 11.700,00,00 €/mq / 3 = **3.900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
55,20 mq x 3.9000,00 €/mq = € 215.280,00
arrotondato a **€ 216.000,00**

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 55, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 148, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari Roma;
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, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII): Boxes e posti auto: 1.100,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Box auto e autorimesse valore medio: 1.283,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it marzo 2025).

-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:
-Immobile paragonabile n. 1: € 34.000,00 / 31,00 mq = 1.096,77 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 35.000,00 / 30,00 mq = 1.166,66 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 32.000,00 / 26,00 mq = 1.230,76 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.096,77 €/mq + 1.166,66 €/mq + 1.230,76 €/mq) / 3 = 3.494,19 €/mq / 3 = 1.164,73 €/mq
arrotondato a 1.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.100,00 €/mq + 1.283,00 €/mq + 1.200,00 €/mq) / 3 = 3.583,00 €/mq / 3 = 1.194,33 €/mq
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
28,00 mq x 1.200,00 €/mq = **€ 33.600,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 1, piano 1	55,20 mq	3.900,00 €/mq	€ 215.280,00	100,00%	€ 216.000,00
Bene N° 11 - Garage Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 55, piano S1	28,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 33.600,00	100,00%	€ 33.600,00
				Valore di stima:	€ 249.600,00

Valore di stima: **€ 249.600,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale del bene n.10
CILA in sanatoria precedentemente stimati in € 3.000,00
€ 216.000,00 - € 3.000,00 = € 213.000,00

Per cui si avrà: € 213.000,00 + € 33.600,00 = € 246.600,00

Lo scrivente ritiene opportuno decurtare al valore di stima, una percentuale pari al 5%, per la mancanza del certificato di agibilità.

€ 246.600,00 – 5% = € 234.270,00

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%.
€ 234.270,00 - 10 % = € 210.843,00 arrotondato a € 211.000,00

***Valore finale di stima:* € 211.000,00**

LOTTO 7

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 2, piano 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 15, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Appartamento I fascia: 3.000,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Abitazioni civili: 4.000,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
-Immobile paragonabile n. 1: € 240.000,00 / 55,00 mq = 4.363,63 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 279.000,00 / 59,00 mq = 4.728,81 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 269.000,00 / 54,00 mq = 4.981,48 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(4.363,63 €/mq + 4.728,81 €/mq + 4.981,48 €/mq) / 3 = 14.073,92 €/mq / 3 = 4.691,30 €/mq arrotondato a 4.700,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
3.000,00 €/mq + 4.000,00 €/mq + 4.700,00 €/mq) / 3 = 11.700,00,00 €/mq / 3 = **3.900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
61,33 mq x 3.9000,00 €/mq = € 239.184,00
arrotondato a **€ 240.000,00**

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 13, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 82, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari Roma;
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, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII): Boxes e posti auto: 1.100,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Box auto e autorimesse valore medio: 1.283,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it marzo 2025).

-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:
-Immobile paragonabile n. 1: € 24.000,00 / 21,00 mq = 1.142,85 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 35.000,00 / 30,00 mq = 1.166,66 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 32.000,00 / 26,00 mq = 1.230,76 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.142,85 €/mq + 1.166,66 €/mq + 1.230,76 €/mq) / 3 = 3.540,27 €/mq / 3 = 1.180,09 €/mq arrotondato a 1.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.100,00 €/mq + 1.283,00 €/mq + 1.200,00 €/mq) / 3 = 3.583,00 €/mq / 3 = 1.194,33 €/mq
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
26,00 mq x 1.200,00 €/mq = **€ 31.200,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 2, piano 1	61,33 mq	3.900,00 €/mq	€ 239.187,00	100,00%	€ 240.000,00
Bene N° 13 - Garage Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 13, piano S1	26,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 31.200,00	100,00%	€ 31.200,00
				Valore di stima:	€ 271.200,00

Valore di stima: **€ 271.200,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Lo scrivente ritiene opportuno decurtare al valore di stima, una percentuale pari al 5%, per la mancanza del certificato di agibilità.

€ 271.200,00 – 5% = € 257.640,00

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%.
€ 257.640,00 - 10% = € 231.876,00 arrotondato a 232.000,00

***Valore finale di stima:* € 232.000,00**

LOTTO 8

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 4, piano 2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 30, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Appartamento I fascia: 3.000,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Abitazioni civili: 4.000,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
-Immobile paragonabile n. 1: € 240.000,00 / 55,00 mq = 4.363,63 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 279.000,00 / 59,00 mq = 4.728,81 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 269.000,00 / 54,00 mq = 4.981,48 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(4.363,63 €/mq + 4.728,81 €/mq + 4.981,48 €/mq) / 3 = 14.073,92 €/mq / 3 = 4.691,30 €/mq arrotondato a 4.700,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
3.000,00 €/mq + 4.000,00 €/mq + 4.700,00 €/mq) / 3 = 11.700,00,00 €/mq / 3 = **3.900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
54,90 mq x 3.9000,00 €/mq = € 214.110,00
arrotondato a **€ 214.000,00**

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 18, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 95, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari Roma;
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, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Boxes e posti auto: 1.100,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Box auto e autorimesse valore medio: 1.283,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it marzo 2025).

-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:
-Immobile paragonabile n. 1: € 24.000,00 / 21,00 mq = 1.142,85 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 35.000,00 / 30,00 mq = 1.166,66 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 32.000,00 / 26,00 mq = 1.230,76 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.142,85 €/mq + 1.166,66 €/mq + 1.230,76 €/mq) / 3 = 3.540,27 €/mq / 3 = 1.180,09 €/mq arrotondato a 1.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.100,00 €/mq + 1.283,00 €/mq + 1.200,00 €/mq) / 3 = 3.583,00 €/mq / 3 = 1.194,33 €/mq
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
21,00 mq x 1.200,00 €/mq = **€ 25.200,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Appartamento Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 4, piano 2	54,90 mq	3.900,00 €/mq	€ 214.110,00	100,00%	€ 214.000,00
Bene N° 19 - Garage Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 18, piano S1	21,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 25.200,00
				Valore di stima:	€ 239.200,00

Valore di stima: **€ 239.200,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Lo scrivente ritiene opportuno decurtare al valore di stima, una percentuale pari al 5%, per la mancanza del certificato di agibilità.

€ 239.200,00 – 5% = € 227.240,00

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%.
€ 227.240,00 - 10% = € 204.516,00 arrotondato a 205.000,00

***Valore finale di stima:* € 205.000,00**

LOTTO 9

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 12, piano 5

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Appartamento I fascia: 3.000,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Abitazioni civili: 4.000,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
-Immobile paragonabile n. 1: € 820.000,00 / 161,00 mq = 5.093,16 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 600.000,00 / 132,00 mq = 4.545,45 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 589.000,00 / 120,00 mq = 4.908,33 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(4.908,33 €/mq + 4.495,49 €/mq + 4.000,00 €/mq) / 3 = 10.455,94 €/mq / 3 = 3.485,31 €/mq arrotondato a 3.400,00 €/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
3.000,00 €/mq + 4.000,00 €/mq + 3.400,00 €/mq) / 3 = 10.400,00 €/mq / 3 = 3.466,66 €/mq
arrotondato a **3.400,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
175,60 mq x 3.400,00 €/mq = € 597.040,00
arrotondato a **€ 597.000,00**

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 23, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 100, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari Roma;
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, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII): Boxes e posti auto: 1.100,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Box auto e autorimesse valore medio: 1.283,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it marzo 2025).

-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:
-Immobile paragonabile n. 1: € 24.000,00 / 21,00 mq = 1.142,85 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 35.000,00 / 30,00 mq = 1.166,66 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 32.000,00 / 26,00 mq = 1.230,76 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.142,85 €/mq + 1.166,66 €/mq + 1.230,76 €/mq) / 3 = 3.540,27 €/mq / 3 = 1.180,09 €/mq arrotondato a 1.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.100,00 €/mq + 1.283,00 €/mq + 1.200,00 €/mq) / 3 = 3.583,00 €/mq / 3 = 1.194,33 €/mq
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
28,00 mq x 1.200,00 €/mq = **€ 33.600,00**

- **Bene N° 28** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 18, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 114, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente alle abitazioni/uffici.

Dunque la cantina sarà valutata con lo stesso valore dell'ufficio debitamente decurtato con un coefficiente di riduzione, che lo scrivente ritiene pari a 0,20 (deprezzamento pari al 80%).

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 sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

-Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Appartamento I fascia: 3.000,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Abitazioni civili: 4.000,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

-Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
-Immobile paragonabile n. 1: € 240.000,00 / 55,00 mq = 4.363,63 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 279.000,00 / 59,00 mq = 4.728,81 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 269.000,00 / 54,00 mq = 4.981,48 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(4.363,63 €/mq + 4.728,81 €/mq + 4.981,48 €/mq) / 3 = 14.073,92 €/mq / 3 = 4.691,30 €/mq arrotondato a 4.700,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
3.000,00 €/mq + 4.000,00 €/mq + 4.700,00 €/mq) / 3 = 11.700,00,00 €/mq / 3 = 3.900,00 €/mq

Applico la decurtazione del 80% moltiplicando per il coefficiente 0,20
3.900 x 0,2 = **€ 780 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
6,00 mq x 780,00 €/mq = **€ 4.680,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 12, piano 5	175,60 mq	3.400,00 €/mq	€ 597.040,00	100,00%	€ 597.000,00
Bene N° 16 - Garage Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 23, piano S1	28,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 33.600,00	100,00%	€ 33.600,00
Bene N° 28 - Cantina Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 18, piano S1	6,00 mq	780,00 €/mq	€ 4.680,00	100,00%	€ 4.680,00
				Valore di stima:	€ 635.280,00

Valore di stima: **€ 635.280,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale bene n.15	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale del bene n.15
CILA in sanatoria precedentemente stimati in € 3.000,00
€ 597.000,00 - € 3.000,00 = € 594.000,00

Per cui si avrà: € 594.000,00 + € 33.600,00 + € 4.680,00 = € 632.280,00

Lo scrivente ritiene opportuno decurtare al valore di stima, una percentuale pari al 5%, per la mancanza del certificato di agibilità.

€ 632.280,00 – 5% = € 600.666,00

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%.
€ 600.666,00 - 10% = € 540.599,40 arrotondato a 540.000,00

***Valore finale di stima:* € 540.000,00**

LOTTO 10

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 2, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 93, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari Roma;
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, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Boxes e posti auto: 1.100,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Box auto e autorimesse valore medio: 1.283,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it marzo 2025).

-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:
-Immobile paragonabile n. 1: € 24.000,00 / 21,00 mq = 1.142,85 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 35.000,00 / 30,00 mq = 1.166,66 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 32.000,00 / 26,00 mq = 1.230,76 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.142,85 €/mq + 1.166,66 €/mq + 1.230,76 €/mq) / 3 = 3.540,27 €/mq / 3 = 1.180,09 €/mq arrotondato a 1.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.100,00 €/mq + 1.283,00 €/mq + 1.200,00 €/mq) / 3 = 3.583,00 €/mq / 3 = 1.194,33 €/mq
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
25,00 mq x 1.200,00 €/mq = **€ 30.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Garage Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 2, piano S1	25,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
				Valore di stima:	€ 30.000,00

Valore di stima: **€ 30.000,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Lo scrivente ritiene opportuno decurtare al valore di stima, una percentuale pari al 5%, per la mancanza del certificato di agibilità.

€ 30.000,00 – 5% = € 28.500,00

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%.
€ 28.500,00 - 10% = € 25.650,00 arrotondato a 26.000,00

***Valore finale di stima:* € 26.000,00**

LOTTO 11

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 16, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 79, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari Roma;
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, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Boxes e posti auto: 1.100,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Box auto e autorimesse valore medio: 1.283,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it marzo 2025).

-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:
-Immobile paragonabile n. 1: € 24.000,00 / 21,00 mq = 1.142,85 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 35.000,00 / 30,00 mq = 1.166,66 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 32.000,00 / 26,00 mq = 1.230,76 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.142,85 €/mq + 1.166,66 €/mq + 1.230,76 €/mq) / 3 = 3.540,27 €/mq / 3 = 1.180,09 €/mq arrotondato a 1.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.100,00 €/mq + 1.283,00 €/mq + 1.200,00 €/mq) / 3 = 3.583,00 €/mq / 3 = 1.194,33 €/mq
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
24,00 mq x 1.200,00 €/mq = **€ 28.800,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Garage Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 16, piano S1	24,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 28.800,00	100,00%	€ 28.800,00
				Valore di stima:	€ 28.800,00

Valore di stima: **€ 28.800,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Lo scrivente ritiene opportuno decurtare al valore di stima, una percentuale pari al 5%, per la mancanza del certificato di agibilità.

€ 28.800,00 – 5% = € 27.360,00

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%.
€ 27.360,00 - 10% = € 24.624,00 arrotondato a 25.000,00

***Valore finale di stima:* € 25.000,00**

LOTTO 12

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 22, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 99, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari Roma;
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, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Boxes e posti auto: 1.100,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Box auto e autorimesse valore medio: 1.283,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it marzo 2025).

-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:
-Immobile paragonabile n. 1: € 24.000,00 / 21,00 mq = 1.142,85 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 35.000,00 / 30,00 mq = 1.166,66 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 32.000,00 / 26,00 mq = 1.230,76 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.142,85 €/mq + 1.166,66 €/mq + 1.230,76 €/mq) / 3 = 3.540,27 €/mq / 3 = 1.180,09 €/mq arrotondato a 1.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.100,00 €/mq + 1.283,00 €/mq + 1.200,00 €/mq) / 3 = 3.583,00 €/mq / 3 = 1.194,33 €/mq
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
28,00 mq x 1.200,00 €/mq = **€ 33.600,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Garage Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 22, piano S1	28,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 33.600,00	100,00%	€ 33.600,00
				Valore di stima:	€ 33.600,00

Valore di stima: **€ 33.600,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Lo scrivente ritiene opportuno decurtare al valore di stima, una percentuale pari al 5%, per la mancanza del certificato di agibilità.

€ 33.600,00 – 5% = € 31.920,00

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%.
€ 31.920,00 - 10% = € 28.728,00 arrotondato a 29.000,00

***Valore finale di stima:* € 29.000,00**

LOTTO 13

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 27, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 104, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari Roma;
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, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Boxes e posti auto: 1.100,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Box auto e autorimesse valore medio: 1.283,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it marzo 2025).

-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:
-Immobile paragonabile n. 1: € 24.000,00 / 21,00 mq = 1.142,85 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 35.000,00 / 30,00 mq = 1.166,66 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 32.000,00 / 26,00 mq = 1.230,76 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.142,85 €/mq + 1.166,66 €/mq + 1.230,76 €/mq) / 3 = 3.540,27 €/mq / 3 = 1.180,09 €/mq arrotondato a 1.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.100,00 €/mq + 1.283,00 €/mq + 1.200,00 €/mq) / 3 = 3.583,00 €/mq / 3 = 1.194,33 €/mq
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
29,00 mq x 1.200,00 €/mq = **€ 34.800,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Garage Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 27, piano S1	29,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 34.800,00	100,00%	€ 34.800,00
				Valore di stima:	€ 34.800,00

Valore di stima: **€ 34.800,00**

Lo scrivente ritiene opportuno decurtare al valore di stima, una percentuale pari al 5%, per la mancanza del certificato di agibilità.

€ 34.800,00 – 5% = € 33.060,00

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%.
€ 33.060,00 - 10% = € 29.754,00 arrotondato a 30.000,00

***Valore finale di stima:* € 30.000,00**

LOTTO 14

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 54, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 147, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari Roma;
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, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Boxes e posti auto: 1.100,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Box auto e autorimesse valore medio: 1.283,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it marzo 2025).

-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:
-Immobile paragonabile n. 1: € 24.000,00 / 21,00 mq = 1.142,85 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 35.000,00 / 30,00 mq = 1.166,66 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 32.000,00 / 26,00 mq = 1.230,76 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.142,85 €/mq + 1.166,66 €/mq + 1.230,76 €/mq) / 3 = 3.540,27 €/mq / 3 = 1.180,09 €/mq arrotondato a 1.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.100,00 €/mq + 1.283,00 €/mq + 1.200,00 €/mq) / 3 = 3.583,00 €/mq / 3 = 1.194,33 €/mq
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
33,00 mq x 1.200,00 €/mq = **€ 39.600,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Garage Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 54, piano S1	33,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 39.600,00	100,00%	€ 39.600,00
				Valore di stima:	€ 39.600,00

Valore di stima: **€ 39.600,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Lo scrivente ritiene opportuno decurtare al valore di stima, una percentuale pari al 5%, per la mancanza del certificato di agibilità.

€ 39.600,00 – 5% = € 37.620,00

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%.
€ 37.620,00 - 10% = € 33.858,00 arrotondato a 34.000,00

***Valore finale di stima:* € 34.000,00**

LOTTO 15

- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 58, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 154, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1. Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma B.I.R.;
2. Quotazioni immobiliari Roma;
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, Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII):
Boxes e posti auto: 1.100,00 €/mq (Borsa Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona Sud- II numero 2024).

-Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MEZZOCAMMINO (Via di Mezzocammino):
Box auto e autorimesse valore medio: 1.283,00 €/mq
(borsinoimmobiliare.it marzo 2025).

-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:
-Immobile paragonabile n. 1: € 24.000,00 / 21,00 mq = 1.142,85 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 2: € 35.000,00 / 30,00 mq = 1.166,66 €/mq;
-Immobile paragonabile n. 3: € 32.000,00 / 26,00 mq = 1.230,76 €/mq;
Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.142,85 €/mq + 1.166,66 €/mq + 1.230,76 €/mq) / 3 = 3.540,27 €/mq / 3 = 1.180,09 €/mq arrotondato a 1.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.100,00 €/mq + 1.283,00 €/mq + 1.200,00 €/mq) / 3 = 3.583,00 €/mq / 3 = 1.194,33 €/mq
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
31,00 mq x 1.200,00 €/mq = **€ 37.200,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Garage Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 58, piano S1	31,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 37.200,00	100,00%	€ 37.200,00
				Valore di stima:	€ 37.200,00

Valore di stima: **€ 37.200,00**

Lo scrivente ritiene opportuno decurtare al valore di stima, una percentuale pari al 5%, per la mancanza del certificato di agibilità.

€ 37.200,00 – 5% = € 35.340,00

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%.
€ 35.340,00 - 10% = € 31.806,00 arrotondato a 32.000,00

***Valore finale di stima:* € 32.000,00**

LOTTO 16

- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, piano T

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1126, Part. 2164, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Non potendo identificare il bene sui luoghi ritiene impossibile la valutazione per la vendita del bene.

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 29/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 194/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 297.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala B, interno 7, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 65, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	74,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala B, interno 7 (F.1126 p.lla 2805 sub.65), piano quarto, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513). L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002). L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 03.10.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, cucina, due bagni (uno dei quali cieco), disimpegno, due camere due terrazzi di forma semicircolare. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. L'intero appartamento presenta pavimenti in parquet, compresi i due bagni; le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento dei bagni è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 57, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 153, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	36,00 mq
Descrizione:	Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.1 (appartamento int.7 della scala B), è un box auto di proprietà della società esecutata **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.1 e ubicato al piano seminterrato (S1). L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.57 (F. 1126 p.lla 2805 sub.153) si raggiunge attraversando il cancello carrabile, svoltando a destra percorrendo parte dell'area condominiale asfaltata fino a giungere alla rampa che conduce al piano S1 (autorimessa B). Il box è composto di un unico vano di forma rettangolare; si segnala la presenza di un pilastro rettangolare a circa 30 cm. dalla parete ovest. Al box si accede tramite una porta basculante manuale in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento. Durante il sopralluogo del 03.10.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.57 (sub.153) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 25 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 145, Zc. 6, Categoria C2	**Superficie**	6,00 mq
Descrizione:	Il terzo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.1 e bene n.2 (appartamento int.7 della scala B – box auto n.57), è una cantina di proprietà della società esecutata **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente a beni nn.1-2 e ubicato al piano seminterrato (S1). Per raggiungere la cantina int.2 al piano interrato, una volta varcato il cancello della proprietà immobiliare, si procede verso destra percorrendo a piedi il marciapiede condominiale fino a raggiungere la rampa che conduce al piano S1 (autorimessa B) oppure internamente utilizzando l'ascensore della scala B. Durante il sopralluogo del 20.09.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti ma corrisponde all'ultimo titolo assentito. La cantina è composta di un unico vano di forma rettangolare, vi si accede tramite una porta in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, la cantina n.2 (sub.145) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 214.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala C, interno 7, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 51, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	55,30 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala C, interno 7 (F.1126 p.lla 2805 sub.51), piano terzo, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale. L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002). L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20.09.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, un bagno, due terrazzi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il rivestimento del bagno è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio. Per questo appartamento non risulta associato alcun posto auto scoperto nel parcheggio condominiale esterno.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 60, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 106, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	25,00 mq
Descrizione:	Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente all'appartamento int.7 della scala C, è un box auto di proprietà della società esecutata **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.3 e ubicato al piano seminterrato (S1). L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.60 (F. 1126 p.lla 2805 sub.106) si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1(autorimessa A) oppure utilizzando l'ascensore. Il box è composto di un unico vano di forma irregolare, vi si accede tramite una porta basculante manuale in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento. Durante il sopralluogo del 20.09.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.60 (sub.106) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 26 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 146, Zc. 6, Categoria C2	**Superficie**	5,00 mq
Descrizione:	Il terzo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.3 e bene n.4 (appartamento int.7 della scala C – box auto n.60), è una cantina di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente a beni nn. 3-4 e ubicato al piano seminterrato (S1). Per raggiungere la cantina int.4 al piano interrato, una volta varcato il cancello della proprietà immobiliare, si procede verso destra percorrendo a piedi il marciapiede condominiale fino a raggiungere la rampa che conduce al piano S1 (autorimessa B) oppure internamente utilizzando l'ascensore della scala C. In esecuzione all'ordine di liberazione emesso dal G.E. il 19.11.2024 si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata dell'immobile. Durante il sopralluogo avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. La cantina è composta di un unico vano di forma rettangolare, vi si accede tramite una porta in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, la cantina n.4 (sub.146) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Libera		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 438.000,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala C, interno 12, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	119,75 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala C, interno 12 (F.1126 p.lla 2805 sub.504), piano quinto, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento). L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002). L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20.09.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano. Allo stato dei luoghi si tratta di due appartamenti indipendenti, ma collegati internamente tramite una semplice porta tamburata in legno. L'appartamento di dimensioni maggiori è composto di: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni tre terrazzi, uno dei quali in comune con l'appartamento di dimensioni minori. L'appartamento di dimensioni minori si compone di: soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e il terrazzo in comune con l'appartamento adiacente. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, gli appartamenti si presentano in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici e all'ultimo titolo assentito. Entrambi gli appartamenti presentano pavimenti in parquet, tranne nei bagni in cui troviamo grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il rivestimento dei bagni è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 59, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 155, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	32,00 mq
Descrizione:	Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.5 (appartamento int.12 della scala C), è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.5 e ubicato al piano seminterrato (S1). L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.59 (F. 1126 p.lla 2805 sub.155) si raggiunge attraversando il cancello carrabile, svoltando a destra percorrendo parte dell'area condominiale asfaltata fino a giungere alla rampa che conduce al piano S1 (autorimessa B). L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala esterno che si raggiunge attraversando il piano piloties oppure dall'ascensore della scala C. Il box è composto di un unico vano di forma rettangolare, vi si accede tramite una porta basculante elettrica in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento. Durante il sopralluogo del 20.09.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.59 (sub.155) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 27 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 12, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 124, Zc. 6, Categoria C2	**Superficie**	8,00 mq
Descrizione:	Il terzo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.5 e bene n.6 (appartamento int.12 della scala C – box auto n.59), è una cantina di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente a beni nn. 5-6 e ubicata al piano seminterrato (S1). Per raggiungere la cantina int.12 al piano interrato, una volta varcato il cancello della proprietà immobiliare, si procede verso destra percorrendo a piedi il marciapiede condominiale fino a raggiungere la rampa che conduce al piano S1 (autorimessa B) oppure internamente utilizzando l'ascensore della scala C. In esecuzione all'ordine di liberazione emesso dal G.E. il 19.11.2024 si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata dell'immobile. Durante il sopralluogo avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. La cantina è composta di un unico vano di forma rettangolare, vi si accede tramite una porta in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, la cantina n.12 (sub.124) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 361.000,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala D, interno 9, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	102,50 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala C, interno 9 (F.1126 p.lla 2805 sub.503), piano quinto, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento). L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002). L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.09.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano. Per accedere all'appartamento una volta giunti sul pianerottolo del quinto piano attraversata la porta d'ingresso occorrerà salire alcuni gradini fino a raggiungere il disimpegno. Allo stato dei luoghi l'immobile è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno, ripostiglio, un terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici e all'ultimo titolo assentito come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in parquet, tranne nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il rivestimento del bagno è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 21 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 24, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 101, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	19,00 mq
Descrizione:	Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.7(appartamento int.9 della scala D), è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.7 e ubicato al piano seminterrato (S1). L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.24 (F. 1126 p.lla 2805 sub.101) si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1 (autorimessa A). L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala che si raggiunge percorrendo il marciapiede condominiale esterno che ci si trova di fronte ai cancelli d'accesso al fabbricato. Il box è composto di un unico vano di forma rettangolare, vi si accede tramite una porta basculante elettrica in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento. Durante il sopralluogo del 03.10.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.24 (sub.101) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 376.000,00

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala E, interno 9, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	102,50 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala E, interno 9 (F.1126 p.lla 2805 sub.502), piano quinto, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento). L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002). L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.09.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano. Per accedere all'appartamento una volta giunti sul pianerottolo del quinto piano attraversata la porta d'ingresso occorrerà salire alcuni gradini fino a raggiungere il disimpegno. Allo stato dei luoghi l'immobile è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno, ripostiglio e un terrazzo. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici e all'ultimo titolo assentito come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia". L'intero appartamento presenta pavimenti in parquet, tranne nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il rivestimento del bagno è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 9 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 45, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 135, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	36,00 mq
Descrizione:	Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.8 (appartamento int.9 della scala E) è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.8 e ubicato al piano seminterrato (S1). L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; l'accesso pedonale al box auto n.45 (F. 1126 p.lla 2805 sub.135) è garantito dal corpo scala esterno che si raggiunge attraversando il piano piloties (autorimessa B). Il box è composto di un unico vano di forma irregolare, vi si accede tramite una porta basculante elettrica in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento Durante il sopralluogo del 10.09.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia". Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.45 (sub.135) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 211.000,00

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 16, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	55,20 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala F, interno 1 (F.1126 p.lla 2805 sub.16), piano primo, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento). L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002). L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 15.10.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, camera, due bagni, disimpegno, cucina, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come più avanti descritto. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il rivestimento dei bagni e dell'angolo cottura è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 11 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 55, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 148, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	28,00 mq
Descrizione:	Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente all'appartamento int.1 della scala F, è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.10 e ubicato al piano seminterrato (S1). L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.55 (F. 1126 p.lla 2805 sub.148) si raggiunge attraversando il cancello carrabile, svoltando a destra percorrendo parte dell'area condominiale asfaltata fino a giungere alla rampa che conduce al piano S1 (autorimessa B). L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala esterno che si raggiunge attraversando il piano piloties. Il box è composto di un unico vano di forma rettangolare, vi si accede tramite una porta basculante elettrica in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento. Durante il sopralluogo del 15.10.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.55 (sub.148) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 232.000,00

Bene N° 12 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 15, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	61,33 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala F, interno 2 (F.1126 p.lla 2805 sub.15), piano primo, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento). L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002). L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20.09.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, cucina, camera, bagno (cieco), un terrazzo semicircolare. La parete che separa il soggiorno dalla cucina è in vetro cemento. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. L'appartamento presenta pavimenti in parquet, le pareti sono intonacate e tinteggiate, pavimento e rivestimento del bagno è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 13 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 13, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 82, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	26,00 mq
Descrizione:	Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.12 (appartamento int.2 della scala F), è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.12 e ubicato al piano seminterrato (S1). L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.13 (F. 1126 p.lla 2805 sub.82) si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1(autorimessa A). L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala che si raggiunge percorrendo il marciapiede condominiale esterno che ci si trova di fronte ai cancelli d'accesso al fabbricato oppure dall'ascensore della scala F. Il box è composto di un unico vano di forma irregolare, vi si accede tramite una porta basculante elettrica in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento. Durante il sopralluogo del 20.09.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.13 (sub.82) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 205.000,00

Bene N° 14 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 30, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	54,90 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala F, interno 4 (F.1126 p.lla 2805 sub.30), piano secondo, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento). L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002). L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20.09.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano. Si tratta di un appartamento composto di: soggiorno, camera, bagno, disimpegno, cucina, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito come più avanti descritto. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il rivestimento dei bagni e dell'angolo cottura è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 19 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 18, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 95, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	21,00 mq
Descrizione:	Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.14 (appartamento int.4 della scala F), è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.14 e ubicato al piano seminterrato (S1). L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.18 si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1 (autorimessa A). L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala che si raggiunge percorrendo il marciapiede condominiale esterno che ci si trova di fronte ai cancelli d'accesso al fabbricato oppure dall'ascensore della scala F. In esecuzione all'ordine di liberazione emesso dal G.E. il 19.11.2024 si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata dell'immobile. Durante il sopralluogo, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. Il box è composto di un unico vano di forma regolare, vi si accede tramite una porta basculante manuale in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.18 (sub.95) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 540.000,00

Bene N° 15 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 543, scala F, interno 12, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	175,60 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 543, scala F, interno 12 (F.1126 p.lla 2805 sub.501), piano quinto, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento). L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002). L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre al l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20.09.2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano. Si tratta di un appartamento così composto: cucina, ampio soggiorno, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio, un balcone e due terrazzi uno dei quali di forma semicircolare che cinge tutto l'appartamento. Nella parte semicircolare il terrazzo è dotato di vetrate scorrevoli tipo VEPA (vetrate panoramiche amovibili). Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici e all'ultimo titolo assentito. L'intero appartamento presenta pavimenti in parquet, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il rivestimento dei bagni è in grès. Gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 16 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 23, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 100, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	28,00 mq
Descrizione:	Il secondo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.15 (appartamento int.12 della scala F) è un box auto di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente al bene n.15 e ubicato al piano seminterrato (S1). L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.23 (F. 1126 p.lla 2805 sub.100) si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1(autorimessa A). L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala che si raggiunge percorrendo il marciapiede condominiale esterno che ci si trova di fronte ai cancelli d'accesso al fabbricato oppure dall'ascensore della scala F. Il box è composto di un unico vano di forma irregolare, vi si accede tramite una porta basculante elettrica in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento. Durante il sopralluogo del 20.09.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.23 (sub.100) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 28 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 18, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 114, Zc. 6, Categoria C2	**Superficie**	6,00 mq
Descrizione:	Il terzo immobile oggetto di pignoramento, che verrà venduto unitamente al bene n.15 e bene n.16 (appartamento int.9 della scala F – box auto n.23), è una cantina di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto precedentemente a beni nn. 15-16 e ubicata al piano seminterrato (S1). Per raggiungere la cantina int.18 al piano interrato, una volta varcato il cancello della proprietà immobiliare, si procede verso dritti percorrendo a piedi il marciapiede condominiale fino a raggiungere le scale che portano al piano S1, dalla rampa che ci si trova di fronte appena varcato il cancello carrabile (autorimessa A) oppure dall'ascensore della scala F. In esecuzione all'ordine di liberazione emesso dal G.E. il 19.11.2024 si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata dell'immobile. Durante il sopralluogo avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. La cantina è composta di un unico vano di forma rettangolare con un pilastro in posizione centrale, vi si accede tramite una porta in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, la cantina n.18 (sub.114) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00

Bene N° 17 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 93, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	25,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è un box di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 545, interno 2 (F.1126 p.lla 2805 sub.93), piano S1, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento). L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002). L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.2 si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1 (autorimessa A). Il box è composto di un unico vano di forma regolare, vi si accede tramite una porta basculante manuale in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento. Durante il sopralluogo del 15.10.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.2 (sub.93) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00

Bene N° 18 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 16, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 79, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	24,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è un box di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 545, interno 16 (F.1126 p.lla 2805 sub.79), piano S1, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento). L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002). L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.16 si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1 (autorimessa A). L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala che si raggiunge percorrendo il marciapiede condominiale esterno che ci si trova di fronte ai cancelli d'accesso al fabbricato oppure dall'ascensore della scala F. In esecuzione all'ordine di liberazione emesso dal G.E. il 19.11.2024 si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata dell'immobile. Durante il sopralluogo, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. Il box, attualmente usato come deposito, è composto di un unico vano di forma regolare, vi si accede tramite una porta basculante manuale in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.16 (sub.79) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Libero.		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.000,00

Bene N° 20 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 22, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 99, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	28,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è un box di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 545, interno 22 (F.1126 p.lla 2805 sub.99), piano S1, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento). L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002). L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.22 si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1 (autorimessa A). L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala che si raggiunge percorrendo il marciapiede condominiale esterno che ci si trova di fronte ai cancelli d'accesso al fabbricato oppure dall'ascensore della scala F. Durante il sopralluogo del 15.10.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. Il box, attualmente usato come deposito, è composto di un unico vano di forma irregolare, vi si accede tramite una porta basculante elettrica in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.22 (sub.99) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 22 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 27, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 104, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	29,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è un box di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 545, interno 27 (F.1126 p.lla 2805 sub.104), piano S1, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento). L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002). L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli; il box auto n.16 si raggiunge attraversando il cancello carrabile, percorrendo la rampa che ci si trova di fronte e che conduce al piano S1 (autorimessa A). L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala che si raggiunge percorrendo il marciapiede condominiale esterno che ci si trova di fronte ai cancelli d'accesso al fabbricato oppure dall'ascensore della scala F. In esecuzione all'ordine di liberazione emesso dal G.E. il 19.11.2024 si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata dell'immobile. Durante il sopralluogo avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. Il box è composto di un unico vano di forma irregolare, vi si accede tramite una porta basculante manuale in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.27 (sub.104) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Libero.		

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.000,00

Bene N° 23 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 54, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 147, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	33,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è un box di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 545, interno 54 (F.1126 p.lla 2805 sub.147), piano S1, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento). L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002). L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli. L'accesso pedonale è garantito dal corpo scala esterno che si raggiunge attraversando il piano piloties (autorimessa B) oppure dall'ascensore della scala C. Durante il sopralluogo del 03.10.2024, avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. Il box è composto di un unico vano di forma regolare, vi si accede tramite una porta basculante manuale in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.000,00

Bene N° 24 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, interno 58, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2805, Sub. 154, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	31,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è un box di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 545, interno 58 (F.1126 p.lla 2805 sub.154), piano S1, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra (compreso il piano terra piloties) rivestiti in intonaco civile di colore chiaro tendente al rosa/arancio intervallati da zone in cortina, e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio ad L composto di 6 scale (A-B-C-D-e-F) distribuite su 5 piani a destinazione residenziale mentre piano terra è a piloties con un locale commerciale (sub 513 non oggetto di pignoramento). L'intero compendio immobiliare fa parte della lottizzazione convenzionata zona E1, Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino comparto Z3-A Torrino Mezzocammino (convenzione urbanistica Torrino Mezzocammino notaio Luigi La Gioia rep.50882 racc.11567 del 18.09.2002). L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545 di Viale Gianluigi Bonelli. L'accesso pedonale al box auto n.58 (F. 1126 p.lla 2805 sub.154) è garantito dal corpo scala esterno che si raggiunge attraversando il piano piloties (autorimessa B) oppure dall'ascensore dela scala C. In esecuzione all'ordine di liberazione emesso dal G.E. il 19.11.2024 si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata dell'immobile. Durante il sopralluogo avvenuto alla presenza de custode giudiziario, avvocato Antonella Scano, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito. Il box è composto di un unico vano di forma regolare, vi si accede tramite una porta basculante manuale in materiale metallico, la pavimentazione è in battuto di cemento. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il box n.58 (sub.154) si presenta sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 16 NON VENDIBILE

Bene N° 29 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Gianluigi Bonelli, 545, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1126, Part. 2164, Qualità Seminativo	**Superficie**	133,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è un terreno di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Viale Gianluigi Bonelli 545, (F.1126 p.lla 2164), piano terra, zona Mezzocammino (municipio IX), a sud della città, all'esterno del grande raccordo anulare. L'accesso pedonale è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 543 di Viale Gianluigi Bonelli; mentre l'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 545. Il terreno di forma triangolare si trova sull'area condominiale adiacente il fabbricato attualmente usata come parcheggio condominiale esterno. Il terreno non è fisicamente riconoscibile ed è totalmente asfaltato.		