
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 262/2021 del R.G.E.
promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

contro

ASA SECONDA SOC.COOP.EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE

Codice fiscale: 09525981008

VIA SAN NICOLA DA TOLENTINO 50

00100 - ROMA (RM)



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Lotto 31	8
Descrizione	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 32	20
Descrizione	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	22
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali	23
Stato conservativo	23
Parti Comuni	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28



Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 33.....	32
Descrizione.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità.....	33
Confini	33
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali.....	34
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione.....	35
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	38
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 34.....	43
Descrizione.....	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità.....	44
Confini	44
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali	44
Dati Catastali.....	45
Stato conservativo.....	45
Parti Comuni	46
Servitù, censo, livello, usi civici.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione.....	46
Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	49
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	50
Vincoli od oneri condominiali.....	52



Lotto 35.....	54
Descrizione	55
Completezza documentazione ex art. 567	55
Titolarità.....	55
Confini	56
Consistenza	56
Cronistoria Dati Catastali	56
Dati Catastali.....	57
Stato conservativo	57
Parti Comuni	57
Servitù, censo, livello, usi civici.....	57
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Stato di occupazione.....	58
Provenienze Ventennali.....	58
Formalità pregiudizievoli.....	60
Normativa urbanistica.....	62
Regolarità edilizia.....	62
Vincoli od oneri condominiali.....	64
Lotto 36.....	65
Descrizione	66
Completezza documentazione ex art. 567	66
Titolarità.....	66
Confini	67
Consistenza	67
Cronistoria Dati Catastali	67
Dati Catastali.....	68
Stato conservativo	68
Parti Comuni	69
Servitù, censo, livello, usi civici.....	69
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	69
Stato di occupazione.....	69
Provenienze Ventennali.....	69
Formalità pregiudizievoli.....	72
Normativa urbanistica.....	73
Regolarità edilizia.....	73
Vincoli od oneri condominiali.....	75
Lotto 37	77
Descrizione	78



Completezza documentazione ex art. 567	78
Titolarità	78
Confini	79
Consistenza	79
Cronistoria Dati Catastali	79
Dati Catastali	80
Stato conservativo	80
Parti Comuni	81
Servitù, censo, livello, usi civici	81
Caratteristiche costruttive prevalenti	81
Stato di occupazione	81
Provenienze Ventennali	82
Formalità pregiudizievoli	84
Normativa urbanistica	86
Regolarità edilizia	86
Vincoli od oneri condominiali	88
Stima / Formazione lotti	89
Lotto 31	89
Lotto 32	91
Lotto 33	93
Lotto 34	95
Lotto 35	97
Lotto 36	99
Lotto 37	101
Riepilogo bando d'asta	104
Lotto 31	104
Lotto 32	104
Lotto 33	105
Lotto 34	105
Lotto 35	106
Lotto 36	106
Lotto 37	107
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 262/2021 del R.G.E.	108
Lotto 31 - Prezzo base d'asta: € 18.500,00	108
Lotto 32 - Prezzo base d'asta: € 18.500,00	108
Lotto 33 - Prezzo base d'asta: € 14.300,00	109
Lotto 34 - Prezzo base d'asta: € 15.000,00	109
Lotto 35 - Prezzo base d'asta: € 14.300,00	110



Lotto 36 - Prezzo base d'asta: € 14.700,00 110
Lotto 37 - Prezzo base d'asta: € 16.800,00 111



INCARICO

In data 13/04/2022 la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email manu.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02.05.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 52** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 37, p.S1
- **Bene N° 53** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 31, p.S1
- **Bene N° 54** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 32, p.S1
- **Bene N° 55** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 33, p.S1
- **Bene N° 65** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 34, p.S1
- **Bene N° 66** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 35, p.S1
- **Bene N° 67** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 36, p.S1



LOTTO 31



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 53** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 31, p-S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato.

Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box auto individuato con il sub 54 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato così edificato, in regime di edilizia convenzionata (P.E.E.P.EX LEGE 167/1962), in virtù degli atti d'obbligo e delle convenzioni stipulate con la P.A. sono gravate dai seguenti vincoli:

1) VINCOLO DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE (PER CONVENZIONE EX LEGE 865/1971 CON IL COMUNE DI ROMA - ALLEGATO 3.1) In base a quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Roma l'immobile potrà essere venduto ai soli soggetti aventi diritto ed al prezzo massimo di cessione;

2) VINCOLO DI PRIMA CESSIONE: L'immobile potrà essere venduto soltanto dopo cinque anni dall'atto notarile di prima cessione (vedi art.5 e art.11 - allegato B alla convenzione in ALLEGATO 3.1);

3) VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE (PER ATTO D'OBBLIGO CON LA REGIONE LAZIO - EX L.R.21/2009 - ALLEGATO 9) In base a quanto previsto dall'atto d'obbligo, per la locazione non inferiore a 25 anni con la Regione Lazio, la cessione a terzi, in tutto o in parte degli alloggi, può avvenire anche prima della scadenza del vincolo di locazione ma, per l'immobile eventualmente trasferito prima della scadenza del vincolo di locazione, il vincolo verrà assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e nelle relative e successive trascrizioni **(dal vincolo locatizio venticinquennale sono escluse le unità destinate a box auto realizzate senza il contributo regionale - individuate con i subb.53,54,55,56,66,67,68);**

4) VINCOLO DI PRELAZIONE: In caso di vendita a terzi, prima della scadenza della locazione medesima (25 anni), gli alloggi oggetto di locazione sono soggetti a prelazione in favore dei locatari in possesso dei requisiti di legge;

5) VINCOLO DI PERTINENZIALITA': Le porzioni immobiliari destinate ad autorimesse o posti auto, eventualmente realizzate oltre a quelle minime previste dagli standards urbanistici, potranno essere cedute anche a soggetti che non siano proprietari di cubature all'interno del condominio, purché lo siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del Piano di Zona medesimo (B51-Ponderano).

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:

- ASA SECONDA SOC.COOP.EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 09525981008



VIA SAN NICOLA DA TOLENTINO 50
00100 - ROMA (RM)

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

- ASA SECONDA SOC.COOP.EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE (Proprietà superficiaria 1/1)

La società debitrice è titolare del diritto di proprietà superficiaria, per la durata di 99 anni decorrenti dal 30/03/2007, giusta convenzione con il Comune di Roma in qualità di concedente.

CONFINI

Il box auto individuato con il sub 54, sito nell'autorimessa condominiale confina con area di manovra, con box auto (sub.55), cantine subb.2,4,6, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,50 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2008 al 06/03/2009	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) Diritto del concedente 1000/1000; (RM) Proprietà superficiaria 1000/1000;	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 54, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 18 mq Rendita € 84,60 Piano S1
Dal 06/03/2009 al 08/06/2010	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) Diritto del concedente 1000/1000; Proprietà superficiaria 1000/1000; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2009	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 54, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Rendita € 115,27 Piano S1
Dal 08/06/2010 al 16/06/2010	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) Diritto del concedente 1000/1000; Proprietà superficiaria 1000/1000; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/06/2010	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 54, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Rendita € 115,27 Piano S1
Dal 16/06/2010 al 29/04/2014	Proprietà superficiaria	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 54, Zc. 6



	1/1;	Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Rendita € 115,27 Piano S1
Dal 29/04/2014 al 09/11/2015	ASA SECONDA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE 09525981008 Proprieta' superficiaria 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 54, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Rendita € 115,27 Piano S1
Dal 09/11/2015	ASA SECONDA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE 09525981008 Proprieta' superficiaria 1/1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 54, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 115,27 Piano S1

L'immobile è stato costruito su terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione D, F.339, allegato 540, particella 5018. Con tipo mappale presentato in data 31/10/2008 n.3537.1/2008 la particella è stata trasferita al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi: F.339 part.5671.
Successivamente, con denuncia accatastamento del 20/11/2008 n.11647.1/2008, sono state censite al catasto fabbricati, le unità immobiliari edificate in Via Pallanza nn.57-61.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	339	5671	54	6	C6	15	18 mq	23 mq	115,27 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo delle parti interne è ottimo.

Gli esterni sono in buono stato di conservazione, il box è dotato di porta metallica basculante ad azionamento manuale.

PARTI COMUNI

L'edificio si compone delle seguenti parti comuni: atrio e vano scale/ascensore, chiostrine interne, aree di manovra al piano interrato per accessi ai box auto, lastrico solare con pannelli solari al piano quinto.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Secondo quanto previsto dalla convenzione con il Comune di Roma del 30.03.2007 rep.40163, i lotti di terreno ricompresi nel comparto "H" di cui fa parte l'edificio in oggetto, sono gravati da servitù prediali perpetue reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia gli spazi aperti che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e di canalizzazioni di pubblici servizi, il tutto da esercitarsi nei luoghi a ciò destinati dai permessi di costruire, dai progetti approvati e dalle relative planimetrie di coordinamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 2,40

Str. verticali: in c.a.

Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.

Pareti esterne : parete in blocchi di cls.

Pavimentazione interna: in cemento.

Infissi esterni ed interni: porta basculante metallica ad azionamento manuale.

Impianti: Impianto elettrico di illuminazione in canalina esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il canone di locazione massimo fissato per convenzione è pari a 133,90 €/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1968 al 09/05/1968	S nata a il ; 1/2 di piena proprietà gravata da usufrutto uxorio terreni Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 87 Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 87(denuncia successione regolata da testamento reg.to il 18/05/1968 nr.6543) Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	SUCCESSIONE IN MORTE DI SOLA UGO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		testamento CARLO SELVAGGI	11/05/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/09/1969	80839	55466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/1968 al 25/11/1989	; ; 1/2 di piena proprietà ciascuna dei terreni Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 87 Codice Fiscale/P.IVA: 000000000000	SUCCESSIONE IN MORTE DI PERNICE MATILDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/05/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/1989 al 29/06/2004	1/2 di piena proprietà terreni FL.339 p.lla 306 e FL.339 p.lla 87 (accettazione di eredità di con beneficio di inventario trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 addi 17/08/1990 ai nn.72324/42282) Codice Fiscale/P.IVA: 00000000000	SUCCESSIONE IN MORTE DI SOLA SILVIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/11/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	29/08/2011	99769	63197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 1	16/11/1990	37	13340
Dal 29/06/2004 al 22/03/2006	1/1 di piena proprietà Terreni FL.339 p.lla 306 e FL.339 p.lla 4138 Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIANCARELLI ROBERTO	29/06/2004	108939	32666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	09/07/2004	75413	48508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2006 al 30/03/2007	COMUNE DI ROMA proprietà 1/1 terreno F.339 part.4753 F.339 part. 4762 Codice Fiscale/P.IVA: 00000000000	ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	19/02/2007	33663	11461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2007 al 16/06/2010	. diritto di superficie della durata di 99 anni dal COMUNE DI ROMA Codice	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI	30/03/2007	40163	21138



	Fiscale/P.IVA: 0000000	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/04/2007	74354	25394
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2010 al 29/04/2014	R di piena proprietà superficiaria Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		POCATERRA LUIGI	16/06/2010	54975	18786
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	21/06/2010	75851	43778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2014	ASA SECONDA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE C.F. e P.IVA 09525981008 1/1 di piena proprietà superficiaria Codice Fiscale/P.IVA: 09525981008	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENGHINI IGOR	29/04/2014	36579	13020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	15/05/2014	54761	35152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NOTA: Manca l'atto di acquisto ultra-ventennio *inter vivos* da parte di Sola Ugo richiesto dal custode a mezzo pec al creditore procedente il 23.5.2023.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a ROMA 1 il 20/09/2013
Reg. gen. 90530 - Reg. part. 12689
Importo: € 6.600.000,00

Data: 18/09/2013
N° repertorio: 33399
N° raccolta: 12528

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a ROMA 1 il 15/05/2014
Reg. gen. 54762 - Reg. part. 6575
Importo: € 325.347,56

Data: 29/04/2014
N° repertorio: 36579
N° raccolta: 13020

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a ROMA 1 il 15/05/2014
Reg. gen. 54763 - Reg. part. 6576

Data: 29/04/2014
N° repertorio: 36581
N° raccolta: 13022

Trascrizioni non cancellabili

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**
Trascritto a ROMA 1 il 13/04/2007
Reg. gen. 74352 - Reg. part. 25392
- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a ROMA 1 il 13/04/2007
Reg. gen. 74354 - Reg. part. 25394

COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO
Trascritto a ROMA 1 il 10/10/2012



Trascrizioni cancellabili

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 05/10/2020

Reg. gen. 97091 - Reg. part. 66938

A f d c c c c c c

Note: ANNOTAZIONE presentata il 18/06/2021 Reg. gen. 97091 - Reg. part. 66938 : CANCELLAZIONE

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 26/03/2021

Reg. gen. 38249 - Reg. part. 26469

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG approvato con DPR del 16.12.1965 l'area ricade nelle zone destinate ai piani di Zona. Con D.G.R. Lazio n.7387 del 1.12.1987 veniva approvato il II P.E.E.P. ex lege 167/62 e successiva variante integrativa adottata con D.C.C. n.142 del 17.07.2003 e approvata con D.C.G.R. Lazio n.8 del 10.01.2006. Secondo le previsioni del NPRG adottato con deliberazione n.33 del 19/20 marzo 2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'immobile ricade nel: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - nell'ambito del PdZ B51 Via Ponderano (II P.E.E.P.). CARTA DELLA QUALITA' : NESSUNA INDICAZIONE

P.T.P. 15/4 approvato con L.R. Lazio n.24 del 06.07.1998 il PdZ b51 Ponderano ricade in parte in area di Tutela Orientata e in parte in area di Tutela Limitata

P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade:

P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

P.T.P.R. TAV.B: Aree urbanizzate del PTPR - vincoli assenti

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è stato realizzato su Area compresa nel Piano di zona B51 - "Via Ponderano" - Comparto H/p (avente accesso da Via Pallanza numeri civici 59 e 61 - nel Municipio XIX di Roma Capitale). L'area in oggetto è distinta nel Catasto Terreni del Comune di Roma alla sezione D, foglio 339, allegato 540, particella frazionata 5018 (la particella originaria era la 4989 accorpata alle particelle 4993, 4753, 4763, 4762, 4752 e 4751). La particella 4989 deriva a sua volta dalla particella 4759 e che congiuntamente alla particella 4762 hanno avuto origine entrambe dalla particella 4138 e prima ancora dalla particella 87;

Il terreno così individuato veniva concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie per 99 anni alla società SAISEB, con Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865, (giusto atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, 30 Marzo 2007, Rep. n. 40163 Racc. n. 21138 Cfr.ALL.3 e ALL.15) per la costruzione di alloggi in regime di edilizia convenzionata a locazione permanente. La cubatura assegnata alla SAISEB è pari a 8.618 mc virtuali e 7.756 reali. Su questo lotto è stato edificato il complesso edilizio per cui è causa, in forza di permesso di costruire n.444 rilasciato dal Comune di Roma alla Soc. S.A.I.S.E.B. srl in data 12 Aprile 2006, su progetto prot.n.18818 del 13/03/2006 e successiva D.I.A. in variante del 20 Ottobre 2008 prot.n.68877. I lavori sono stati ultimati in data 29 settembre 2009 (comunicazione di fine lavori protocollata



al Comune di Roma - Municipio Roma XIX in data 30 settembre 2009);

La sottoscritta ha rinvenuto presso il Dipartimento IX del Comune di Roma il progetto prot.n.18818 del 13/03/2006 (in ALL.19) mentre la documentazione della D.I.A. in variante di progetto è stata richiesta al Comune di Roma - Municipio XIV con prot. CT/2023/12642 il quale ha dato risposta di mancato rinvenimento del progetto che si allega alla presente (ALL.20.1 Accesso agli atti), la documentazione è stata richiesta anche al D.P.A.U. con prot. QI/2023/0170570 anche questa istanza ha avuto risposta di mancato rinvenimento (ALL.20.2 Accesso agli atti). Con i suddetti titoli è stato edificato un edificio da cielo a terra composto da cinque piani fuori terra suddivisi in 30 (trenta) appartamenti; al piano seminterrato, da n. 37 (trentasette) box auto e da n. 15 (quindici) cantine e 15 soffitte annesse agli appartamenti, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 339 particella 5671 subalterni dal numero 1 al numero 68;

Successivamente alla ultimazione dei lavori, con Determinazione Dirigenziale n. 681 del 18 Luglio 2011 protocollo n. 56062, il Comune di Roma ha rilasciato il relativo certificato di agibilità.

L'immobile risulta, a meno di qualche piccola modifica (sanabile) sulle parti comuni, conforme al progetto rinvenuto presso gli uffici con prot.n.18818 del 13/03/2006. Per sanare le difformità sulle parti comuni, visto il mancato rinvenimento della Dia sopra citata, dovrà essere predisposta una SCIA a sanatoria i cui costi, comprensivi di sanzioni e spese tecniche, si stimano in euro 10.000,00 da suddividere tra tutte le unità.

La storia urbanistica e vincolistica dell'intero compendio immobiliare, destinato ad edilizia economica convenzionata, viene qui di seguito riassunta:

1) Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 17 Luglio 2003 è stata adottata la variante integrativa - sostitutiva al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, individuato come Piano di Zona B51 "Via Ponderano" ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865;

2) Le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B51 "Via Ponderano" sono state così acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma in attuazione del T.U. degli Espropri di cui al D.P.R. 8 Giugno 2001, n. 327, giusto Decreto di Esproprio per Pubblica Utilità del Dirigente preposto all'Ufficio Unico per le Espropriazioni del Comune di Roma n. 10 del 22 Marzo 2006, (in ALLEGATO 4) trascritto a Roma al n. 11461 di formalità in data 19 Febbraio 2007 a carico della società Selva Verde S.r.l. (particelle 4762 e 4753 del foglio 339);

3) Il 5.12.2005, la Società per azioni Italiana Strade Edilizia Bonifiche - S.A.I.S.E.B., con sede legale in Roma, iscritta al numero nel Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 00400140588 ha presentato al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 81885 del 5.12.2005) un'istanza per la concessione del diritto di superficie sulle predette aree, finalizzata alla realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi a finanziamento ai sensi della Legge 8 Febbraio 2001, n. 21, disposto con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 Dicembre 2001, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1012 del 29 Ottobre 2004 (pubblicato su BURL n. 35 del 20 Dicembre 2004) e con successiva Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.136 del 14 Febbraio 2005 (pubblicato su BURL n. 9 del 30 Marzo 2005), concernente il programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto" e, più precisamente, per la costruzione di alloggi in locazione permanente, erogato direttamente dalla Regione Lazio;

4) Il 22.05.2006 Veniva stipulato l'atto d'obbligo unilaterale Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep.38573 (in ALLEGATO 8) con cui la società si impegnavano a vincolare l'area al servizio della costruzione, a destinare una superficie di 1.066,19 mq a parcheggio privato, nonché a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, a mantenere la destinazione d'uso delle cantine e delle soffitte al servizio dell'edificio.... ecc.;

5) Il 30.03.2007, con ulteriore atto d'obbligo unilaterale a favore della Regione Lazio, rep.40161 (in ALLEGATO n.9), a rogito stesso notaio Ungari Trasatti, si vincolavano gli immobili alla locazione permanente. La Regione Lazio imponendo il vincolo di locazione ha concesso un finanziamento alla SAISEB, ai sensi della L.179/92 e del DGR 1012 del 29.10.2004, pari ad euro 1.441.244,94* per una superficie complessiva edificata di 2.656,67 mq (con un valore unitario al mq pari a 482,58 euro oltre 168,36 euro, quale contributo a sostegno dell'intervento destinato alla proprietà). Tale contributo è stato calcolato per n.30 alloggi con cantina e posto auto e non per gli ulteriori n.7 box auto che risultano liberi (esclusi dal vincolo locatizio e dal contributo regionale). (*contributo massimo erogabile, calcolato ex D.M.2523 del 27/12/2001 - approvato con DGR n.1012 del 29.10.2004 - B.U.R.



n.35 del 20.12.2004 - e successiva - DGR del 20.06.2003 n.527 G.U. 30.06.2003 S.O.n.4)

6) Nella stessa data del 30.03.2007 tra il Comune di Roma e la predetta società S.A.I.S.E.B., in attuazione della Deliberazione Comunale n. 11 del 19 gennaio 2006, esecutiva ai sensi di legge, è stata stipulata una Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, giusto atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, ricevuto in data 30 marzo 2007, Rep. n. 40163 Racc.n.21138 (in ALLEGATO 3). Con la citata Convenzione il Comune di Roma concedeva alla società S.A.I.S.E.B. il diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) - rinnovabile ad istanza degli aventi causa dal concessionario S.A.I.S.E.B. almeno un anno prima della scadenza - per la realizzazione di una cubatura residenziale (di 7756 mc effettivi e virtuali 8618 mc per il calcolo del corrispettivo) sull'area compresa nel piano di zona B51 "Via Ponderano", facente parte del comparto "H". Il corrispettivo della concessione viene determinato (con DD.n.1745 del 15.12.2005 e n.516 del 10.04.2006 e DCC n.228 del 23.12.2002) in euro 667.722,64 di cui euro 266.554,74, quale quota provvisoria per l'acquisizione dell'area da parte del Comune per definire il procedimento di esproprio (soggetta a conguaglio) ed euro 401.167,90 quale contributo per le opere di urbanizzazione;

L'eventuale conguaglio - secondo quanto previsto nella convenzione - potrà essere posto a carico dei titolari dei beni realizzati e dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali. Ciascun notaio rogante è da ritenersi sempre obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate ai sensi dell'art.36 della L.865/71, la richiesta di conguaglio, da considerarsi onere reale, graverà su tutti i successivi aventi causa quali obbligati al conguaglio stesso.

A tale proposito, al fine di verificare l'esistenza di eventuali calcoli a conguaglio da parte della P.A., è stata richiesta dalla scrivente la certificazione di conclusione dell'iter espropriativo da parte del Comune di Roma (richiesta che è stata evasa soltanto in data 02.09.2024 con prot. QI/2024/0170681). Il Comune di Roma ha certificato l'emissione del Decreto Definitivo di esproprio n.10 del 22.03.2006, pertanto l'iter è da considerarsi concluso senza ulteriori conguagli futuri.

La Convenzione, agli articoli 11 e 12 del Disciplinare (in allegato sotto la lettera "B") prevede, nel caso di cessione o di locazione di alloggio, per un corrispettivo superiore a quello determinato dall'art.3 della medesima Convenzione, la nullità delle relative pattuizioni per la parte eccedente i corrispettivi o i canoni approvati dal Comune di Roma;

7) In data 6 maggio 2010, con protocollo n. 29871, (ALLEGATO 11.1) veniva presentata dalla richiedente S.A.I.S.E.B. al Comune di Roma, IX Dipartimento 3 U.O., la Tabella riepilogativa del corrispettivo massimo di cessione di ciascun alloggio (inizialmente calcolato in euro 1.756,50/mq). Detta tabella è stata approvata dal Comune di Roma in data 20 maggio 2010 con n. di protocollo generale QI 33232 e successivamente modificata (a conclusione del procedimento di riesame in autotutela, ex artt. 7 e ss.mm. L.241/1990, avviato con nota prot. QI 120959 del 04.08.2014) con Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma rep. QI 275 prot. QI 30627 del 20.02.2023 (in ALLEGATO 11.3) per cui il definitivo prezzo massimo di cessione viene fissato in euro 1.791,21/mq (il canone concertato di locazione, fissato in euro 6,378 mq/mese nella precedente tabella del 2010, non viene aggiornato né indicato nella nuova Tabella allegata alla suddetta Determinazione del 2023).

8) Nell'anno 2012, con Determinazione Direttoriale, la Regione Lazio autorizzava la trasformazione da locazione permanente a locazione non inferiore a 25 anni e, con atto d'obbligo stipulato a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 8 Ottobre 2012 Rep. n. 47164 Racc. n. 26109 registrato a Roma 5 il 10 Ottobre 2012 e trascritto a Roma 1 in pari data ai numeri 99196 R.G. e 72067 R.P.(ALLEGATO 10), si fissava l'obbligo di concedere in locazione gli alloggi ai soggetti aventi diritto, per una durata non inferiore ai 25 (venticinque) anni modificando il precedente atto d'obbligo rep. 40161 del 2007.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 32



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 54** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 32, p- S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato.

Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti.

Il box auto individuato con il sub 55 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato così edificato, in regime di edilizia convenzionata (P.E.E.P.EX LEGE 167/1962), in virtù degli atti d'obbligo e delle convenzioni stipulate con la P.A. sono gravate dai seguenti vincoli:

1) VINCOLO DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE (PER CONVENZIONE EX LEGE 865/1971 CON IL COMUNE DI ROMA - ALLEGATO 3.1) In base a quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Roma l'immobile potrà essere venduto ai soli soggetti aventi diritto ed al prezzo massimo di cessione;

2) VINCOLO DI PRIMA CESSIONE: L'immobile potrà essere venduto soltanto dopo cinque anni dall'atto notarile di prima cessione (vedi art.5 e art.11 - allegato B alla convenzione in ALLEGATO 3.1);

3) VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE (PER ATTO D'OBBLIGO CON LA REGIONE LAZIO - EX L.R.21/2009 - ALLEGATO 9) In base a quanto previsto dall'atto d'obbligo, per la locazione non inferiore a 25 anni con la Regione Lazio, la cessione a terzi, in tutto o in parte degli alloggi, può avvenire anche prima della scadenza del vincolo di locazione ma, per l'immobile eventualmente trasferito prima della scadenza del vincolo di locazione, il vincolo verrà assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e nelle relative e successive trascrizioni **(dal vincolo locatizio venticinquennale sono escluse le unità destinate a box auto realizzate senza il contributo regionale - individuate con i subb.53,54,55,56,66,67,68);**

4) VINCOLO DI PRELAZIONE: In caso di vendita a terzi, prima della scadenza della locazione medesima (25 anni), gli alloggi oggetto di locazione sono soggetti a prelazione in favore dei locatari in possesso dei requisiti di legge;

5) VINCOLO DI PERTINENZIALITA': Le porzioni immobiliari destinate ad autorimesse o posti auto, eventualmente realizzate oltre a quelle minime previste dagli standards urbanistici, potranno essere cedute anche a soggetti che non siano proprietari di cubature all'interno del condominio, purché lo siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del Piano di Zona medesimo (B51-Ponderano).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

NOTA: manca l'atto di acquisto ultra ventennio *inter vivos* da parte di Sola Ugo, originario proprietario del terreno sul quale è stato poi edificato l'immobile.



TITOLARITÀ

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

- ASA SECONDA SOC.COOP.EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 09525981008
VIA SAN NICOLA DA TOLENTINO 50
00100 - ROMA (RM)

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

- ASA SECONDA SOC.COOP.EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE (Proprietà superficiaria 1/1)

La società debitrice è titolare del diritto di proprietà superficiaria, per la durata di 99 anni decorrenti dal 30/03/2007, giusta convenzione con il Comune di Roma in qualità di concedente.

CONFINI

Il box auto individuato con l'int.32, sito nell'autorimessa condominiale confina con area di manovra, box auto (sub.54) e box auto (sub.56) salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,50 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2008 al 06/03/2009	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) Diritto del concedente 1000/1000; (RM) Proprietà superficiaria 1000/1000;	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 55, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 18 mq Rendita € 84,60 Piano S1
Dal 06/03/2009 al 08/06/2010	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente in ROMA (RM) 00400140588 Proprietà superficiaria 1000/1000; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2009	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 55, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Rendita € 115,27 Piano S1
Dal 08/06/2010 al 16/06/2010	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1000/1000; 2 SAISEB ITALIANA	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 55, Zc. 6 Categoria C6



	STRADE EDILIZIA BONIFICHE SPA sede in ROMA (RM) 00400140588 Proprieta' superficiaria 1000/1000; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/06/2010	Cl.15, Cons. 18 mq Rendita € 115,27 Piano S1
Dal 16/06/2010 al 29/04/2014	- Proprieta' superficiaria 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 55, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Rendita € 115,27 Piano S1
Dal 29/04/2014 al 09/11/2015	ASA SECONDA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE 09525981008 Proprieta' superficiaria 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 55, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Rendita € 115,27 Piano S1
Dal 09/11/2015	ASA SECONDA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE 09525981008 Proprieta' superficiaria 1/1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 55, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 115,27 Piano S1

L'immobile è stato costruito su terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione D, F.339, allegato 540, particella 5018. Con tipo mappale presentato in data 31/10/2008 n.3537.1/2008 la particella è stata trasferita al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi: F.339 part.5671. Successivamente, con denuncia accatastamento del 20/11/2008 n.11647.1/2008, sono state censite al catasto fabbricati, le unità immobiliari edificate in Via Pallanza nn.57-61.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	339	5671	55	6	C6	15	18 mq	23 mq	115,27 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo delle parti interne è ottimo.

Gli esterni sono in buono stato di conservazione, il box è dotato di porta metallica basculante ad azionamento manuale.



PARTI COMUNI

L'edificio si compone delle seguenti parti comuni: atrio e vano scale/ascensore, chiostre interne, aree di manovra al piano interrato per accessi ai box auto, lastrico solare con pannelli solari al piano quinto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Secondo quanto previsto dalla convenzione con il Comune di Roma del 30.03.2007 rep.40163, i lotti di terreno ricompresi nel comparto "H" di cui fa parte l'edificio in oggetto, sono gravati da servitù prediali perpetue reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia gli spazi aperti che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e di canalizzazioni di pubblici servizi, il tutto da esercitarsi nei luoghi a ciò destinati dai permessi di costruire, dai progetti approvati e dalle relative planimetrie di coordinamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 2,40

Str. verticali: in c.a.

Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.

Pareti esterne : parete in blocchi di cls.

Pavimentazione interna: in cemento.

Infissi esterni ed interni: porta basculante metallica ad azionamento manuale.

Impianti: Impianto elettrico di illuminazione in canalina esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'Immobile risulta libero.

Il canone di locazione massimo fissato per convenzione è pari a 134,34 €/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1968 al 09/05/1968	2 ; 1/2 di piena proprietà gravata da usufrutto uxorio terreni Fl.339 p.la 306 e Fl.339 p.la 87 Fl.339 p.la 306 e Fl.339 p.la 87(denuncia successione regolata da testamento reg.to il 18/05/1968 nr.6543) Codice Fiscale/P.IVA: 0000000	SUCCESSIONE IN MORTE DI SOLA UGO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		testamento CARLO SELVAGGI	11/05/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/09/1969	80839	55466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/1968 al 25/11/1989	1/2 di piena proprietà ciascuna dei terreni	SUCCESSIONE IN MORTE DI PERNICE MATILDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/05/1968		



	Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 87 Codice Fiscale/P.IVA: 000000000000	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/1989 al 29/06/2004	ata 1/2 di piena proprietà terreni Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 87 (accettazione di eredità di con beneficio di inventario trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 addì 17/08/1990 ai nn.72324/42282) Codice Fiscale/P.IVA: 000000000000	SUCCESSIONE IN MORTE DI SOLA SILVIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/11/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	29/08/2011	99769	63197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 1	16/11/1990	37	13340
Dal 29/06/2004 al 22/03/2006	1/1 di piena proprietà Terreni Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 4138 Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIANCARELLI ROBERTO	29/06/2004	108939	32666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	09/07/2004	75413	48508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2006 al 30/03/2007	COMUNE DI ROMA proprietà 1/1 terreno F.339 part.4753 F.339 part. 4762 Codice Fiscale/P.IVA: 000000000000	ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	19/02/2007	33663	11461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2007 al	NI	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			



16/06/2010	diritto di superficie della durata di 99 anni dal COMUNE DI ROMA Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI	30/03/2007	40163	21138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/04/2007	74354	25394
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2010 al 29/04/2014	1/1 di piena proprietà superficiaria Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		POCATERRA LUIGI	16/06/2010	54975	18786
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	21/06/2010	75851	43778
		Registrazione			
Dal 29/04/2014	ASA SECONDA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE C.F. e P.IVA 09525981008 1/1 di piena proprietà superficiaria Codice Fiscale/P.IVA: 09525981008	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENGHINI IGOR	29/04/2014	36579	13020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	15/05/2014	54761	35152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 22/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a ROMA 1 il 20/09/2013
Reg. gen. 90530 - Reg. part. 12689
Importo: € 6.600.000,00

Data: 18/09/2013
N° repertorio: 33399
N° raccolta: 12528

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a ROMA 1 il 15/05/2014
Reg. gen. 54762 - Reg. part. 6575
Importo: € 325.347,56

Data: 29/04/2014
N° repertorio: 36579
N° raccolta: 13020

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a ROMA 1 il 15/05/2014
Reg. gen. 54763 - Reg. part. 6576
Importo: € 200.000,00

Data: 29/04/2014
N° repertorio: 36581
N° raccolta: 13022

Trascrizioni non cancellabili

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**
Trascritto a ROMA 1 il 13/04/2007
Reg. gen. 74352 - Reg. part. 25392
A favore di REGIONE LAZIO
- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a ROMA 1 il 13/04/2007
Reg. gen. 74354 - Reg. part. 25394

COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO
Trascritto a ROMA 1 il 10/10/2012



Trascrizioni cancellabili

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 05/10/2020

Reg. gen. 97091 - Reg. part. 66938

Note: ANNOTAZIONE presentata il 18/06/2021 Reg. gen. 97091 - Reg. part. 66938 : CANCELLAZIONE

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 26/03/2021

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG approvato con DPR del 16.12.1965 l'area ricade nelle zone destinate ai piani di Zona. Con D.G.R. Lazio n.7387 del 1.12.1987 veniva approvato il II P.E.E.P. ex lege 167/62 e successiva variante integrativa adottata con D.C.C. n.142 del 17.07.2003 e approvata con D.C.G.R. Lazio n.8 del 10.01.2006. Secondo le previsioni del NPRG adottato con deliberazione n.33 del 19/20 marzo 2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'immobile ricade nel: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - nell'ambito del PdZ B51 Via Ponderano (II P.E.E.P.). CARTA DELLA QUALITA' : NESSUNA INDICAZIONE

P.T.P. 15/4 approvato con L.R. Lazio n.24 del 06.07.1998 il PdZ b51 Ponderano ricade in parte in area di Tutela Orientata e in parte in area di Tutela Limitata

P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade:

P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

P.T.P.R. TAV.B: Aree urbanizzate del PTPR - vincoli assenti

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è stato realizzato su Area compresa nel Piano di zona B51 - "Via Ponderano" - Comparto H/p (avente accesso da Via Pallanza numeri civici 59 e 61 - nel Municipio XIX di Roma Capitale). L'area in oggetto è distinta nel Catasto Terreni del Comune di Roma alla sezione D, foglio 339, allegato 540, particella frazionata 5018 (la particella originaria era la 4989 accorpata alle particelle 4993, 4753, 4763, 4762, 4752 e 4751). La particella 4989 deriva a sua volta dalla particella 4759 e che congiuntamente alla particella 4762 hanno avuto origine entrambe dalla particella 4138 e prima ancora dalla particella 87;

Il terreno così individuato veniva concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie per 99 anni alla società SAISEB, con Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865, (giusto atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, 30 Marzo 2007, Rep. n. 40163 Racc. n. 21138 Cfr.ALL.3 e ALL.15) per la costruzione di alloggi in regime di edilizia convenzionata a locazione permanente. La cubatura assegnata alla SAISEB è pari a 8.618 mc virtuali e 7.756 reali. Su questo lotto è stato edificato il complesso edilizio per cui è causa, in forza di permesso di costruire n.444 rilasciato dal Comune di Roma alla Soc. S.A.I.S.E.B. srl in data 12 Aprile 2006, su progetto prot.n.18818 del 13/03/2006 e successiva D.I.A. in variante del 20 Ottobre 2008 prot.n.68877. I lavori sono stati ultimati in data 29 settembre 2009 (comunicazione di fine lavori protocollata



al Comune di Roma - Municipio Roma XIX in data 30 settembre 2009);

La sottoscritta ha rinvenuto presso il Dipartimento IX del Comune di Roma il progetto prot.n.18818 del 13/03/2006 (in ALL.19) mentre la documentazione della D.I.A. in variante di progetto è stata richiesta al Comune di Roma - Municipio XIV con prot. CT/2023/12642 il quale ha dato risposta di mancato rinvenimento del progetto che si allega alla presente (ALL.20.1 Accesso agli atti), la documentazione è stata richiesta anche al D.P.A.U. con prot. QI/2023/0170570 anche questa istanza ha avuto risposta di mancato rinvenimento (ALL.20.2 Accesso agli atti). Con i suddetti titoli è stato edificato un edificio da cielo a terra composto da cinque piani fuori terra suddivisi in 30 (trenta) appartamenti; al piano seminterrato, da n. 37 (trentasette) box auto e da n. 15 (quindici) cantine e 15 soffitte annesse agli appartamenti, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 339 particella 5671 subalterni dal numero 1 al numero 68;

Successivamente alla ultimazione dei lavori, con Determinazione Dirigenziale n. 681 del 18 Luglio 2011 protocollo n. 56062, il Comune di Roma ha rilasciato il relativo certificato di agibilità.

L'immobile risulta, a meno di qualche piccola modifica (sanabile) sulle parti comuni, conforme al progetto rinvenuto presso gli uffici con prot.n.18818 del 13/03/2006. Per sanare le difformità sulle parti comuni, visto il mancato rinvenimento della Dia sopra citata, dovrà essere predisposta una SCIA a sanatoria i cui costi, comprensivi di sanzioni e spese tecniche, si stimano in euro 10.000,00 da suddividere tra tutte le unità.

La storia urbanistica e vincolistica dell'intero compendio immobiliare, destinato ad edilizia economica convenzionata, viene qui di seguito riassunta:

1) Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 17 Luglio 2003 è stata adottata la variante integrativa - sostitutiva al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, individuato come Piano di Zona B51 "Via Ponderano" ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865;

2) Le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B51 "Via Ponderano" sono state così acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma in attuazione del T.U. degli Espropri di cui al D.P.R. 8 Giugno 2001, n. 327, giusto Decreto di Esproprio per Pubblica Utilità del Dirigente preposto all'Ufficio Unico per le Espropriazioni del Comune di Roma n. 10 del 22 Marzo 2006, (in ALLEGATO 4) trascritto a Roma al n. 11461 di formalità in data 19 Febbraio 2007 a carico della società Selva Verde S.r.l. (particelle 4762 e 4753 del foglio 339);

3) Il 5.12.2005, la Società per azioni Italiana Strade Edilizia Bonifiche - S.A.I.S.E.B., con sede legale in Roma, iscritta al numero nel Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 00400140588 ha presentato al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 81885 del 5.12.2005) un'istanza per la concessione del diritto di superficie sulle predette aree, finalizzata alla realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi a finanziamento ai sensi della Legge 8 Febbraio 2001, n. 21, disposto con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 Dicembre 2001, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1012 del 29 Ottobre 2004 (pubblicato su BURL n. 35 del 20 Dicembre 2004) e con successiva Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.136 del 14 Febbraio 2005 (pubblicato su BURL n. 9 del 30 Marzo 2005), concernente il programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto" e, più precisamente, per la costruzione di alloggi in locazione permanente, erogato direttamente dalla Regione Lazio;

4) Il 22.05.2006 Veniva stipulato l'atto d'obbligo unilaterale Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep.38573 (in ALLEGATO 8) con cui la società si impegnavano a vincolare l'area al servizio della costruzione, a destinare una superficie di 1.066,19 mq a parcheggio privato, nonché a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, a mantenere la destinazione d'uso delle cantine e delle soffitte al servizio dell'edificio.... ecc.;

5) Il 30.03.2007, con ulteriore atto d'obbligo unilaterale a favore della Regione Lazio, rep.40161 (in ALLEGATO n.9), a rogito stesso notaio Ungari Trasatti, si vincolavano gli immobili alla locazione permanente. La Regione Lazio imponendo il vincolo di locazione ha concesso un finanziamento alla SAISEB, ai sensi della L.179/92 e del DGR 1012 del 29.10.2004, pari ad euro 1.441.244,94* per una superficie complessiva edificata di 2.656,67 mq (con un valore unitario al mq pari a 482,58 euro oltre 168,36 euro, quale contributo a sostegno dell'intervento destinato alla proprietà). Tale contributo è stato calcolato per n.30 alloggi con cantina e posto auto e non per gli ulteriori n.7 box auto che risultano liberi (esclusi dal vincolo locatizio e dal contributo regionale). (*contributo massimo erogabile, calcolato ex D.M.2523 del 27/12/2001 - approvato con DGR n.1012 del 29.10.2004 - B.U.R.



n.35 del 20.12.2004 - e successiva - DGR del 20.06.2003 n.527 G.U. 30.06.2003 S.O.n.4)

6) Nella stessa data del 30.03.2007 tra il Comune di Roma e la predetta società S.A.I.S.E.B., in attuazione della Deliberazione Comunale n. 11 del 19 gennaio 2006, esecutiva ai sensi di legge, è stata stipulata una Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, giusto atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, ricevuto in data 30 marzo 2007, Rep. n. 40163 Racc.n.21138 (in ALLEGATO 3). Con la citata Convenzione il Comune di Roma concedeva alla società S.A.I.S.E.B. il diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) - rinnovabile ad istanza degli aventi causa dal concessionario S.A.I.S.E.B. almeno un anno prima della scadenza - per la realizzazione di una cubatura residenziale (di 7756 mc effettivi e virtuali 8618 mc per il calcolo del corrispettivo) sull'area compresa nel piano di zona B51 "Via Ponderano", facente parte del comparto "H". Il corrispettivo della concessione viene determinato (con DD.n.1745 del 15.12.2005 e n.516 del 10.04.2006 e DCC n.228 del 23.12.2002) in euro 667.722,64 di cui euro 266.554,74, quale quota provvisoria per l'acquisizione dell'area da parte del Comune per definire il procedimento di esproprio (soggetta a conguaglio) ed euro 401.167,90 quale contributo per le opere di urbanizzazione;

L'eventuale conguaglio - secondo quanto previsto nella convenzione - potrà essere posto a carico dei titolari dei beni realizzati e dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali. Ciascun notaio rogante è da ritenersi sempre obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate ai sensi dell'art.36 della L.865/71, la richiesta di conguaglio, da considerarsi onere reale, graverà su tutti i successivi aventi causa quali obbligati al conguaglio stesso.

A tale proposito, al fine di verificare l'esistenza di eventuali calcoli a conguaglio da parte della P.A., è stata richiesta dalla scrivente la certificazione di conclusione dell'iter espropriativo da parte del Comune di Roma (richiesta che è stata evasa soltanto in data 02.09.2024 con prot. QI/2024/0170681). Il Comune di Roma ha certificato l'emissione del Decreto Definitivo di esproprio n.10 del 22.03.2006, pertanto l'iter è da considerarsi concluso senza ulteriori conguagli futuri.

La Convenzione, agli articoli 11 e 12 del Disciplinare (in allegato sotto la lettera "B") prevede, nel caso di cessione o di locazione di alloggio, per un corrispettivo superiore a quello determinato dall'art.3 della medesima Convenzione, la nullità delle relative pattuizioni per la parte eccedente i corrispettivi o i canoni approvati dal Comune di Roma;

7) In data 6 maggio 2010, con protocollo n. 29871, (ALLEGATO 11.1) veniva presentata dalla richiedente S.A.I.S.E.B. al Comune di Roma, IX Dipartimento 3 U.O., la Tabella riepilogativa del corrispettivo massimo di cessione di ciascun alloggio (inizialmente calcolato in euro 1.756,50/mq). Detta tabella è stata approvata dal Comune di Roma in data 20 maggio 2010 con n. di protocollo generale QI 33232 e successivamente modificata (a conclusione del procedimento di riesame in autotutela, ex artt. 7 e ss.mm. L.241/1990, avviato con nota prot. QI 120959 del 04.08.2014) con Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma rep. QI 275 prot. QI 30627 del 20.02.2023 (in ALLEGATO 11.3) per cui il definitivo prezzo massimo di cessione viene fissato in euro 1.791,21/mq (il canone concertato di locazione, fissato in euro 6,378 mq/mese nella precedente tabella del 2010, non viene aggiornato né indicato nella nuova Tabella allegata alla suddetta Determinazione del 2023).

8) Nell'anno 2012, con Determinazione Direttoriale, la Regione Lazio autorizzava la trasformazione da locazione permanente a locazione non inferiore a 25 anni e, con atto d'obbligo stipulato a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 8 Ottobre 2012 Rep. n. 47164 Racc. n. 26109 registrato a Roma 5 il 10 Ottobre 2012 e trascritto a Roma 1 in pari data ai numeri 99196 R.G. e 72067 R.P.(ALLEGATO 10), si fissava l'obbligo di concedere in locazione gli alloggi ai soggetti aventi diritto, per una durata non inferiore ai 25 (venticinque) anni modificando il precedente atto d'obbligo rep. 40161 del 2007.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 33

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 55** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 33, p-S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato.

Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti.

Il box auto individuato con il sub 56 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato così edificato, in regime di edilizia convenzionata (P.E.E.P.EX LEGE 167/1962), in virtù degli atti d'obbligo e delle convenzioni stipulate con la P.A. sono gravate dai seguenti vincoli:

1) VINCOLO DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE (PER CONVENZIONE EX LEGE 865/1971 CON IL COMUNE DI ROMA - ALLEGATO 3.1) In base a quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Roma l'immobile potrà essere venduto ai soli soggetti aventi diritto ed al prezzo massimo di cessione;

2) VINCOLO DI PRIMA CESSIONE: L'immobile potrà essere venduto soltanto dopo cinque anni dall'atto notarile di prima cessione (vedi art.5 e art.11 - allegato B alla convenzione in ALLEGATO 3.1);

3) VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE (PER ATTO D'OBBLIGO CON LA REGIONE LAZIO - EX L.R.21/2009 - ALLEGATO 9) In base a quanto previsto dall'atto d'obbligo, per la locazione non inferiore a 25 anni con la Regione Lazio, la cessione a terzi, in tutto o in parte degli alloggi, può avvenire anche prima della scadenza del vincolo di locazione ma, per l'immobile eventualmente trasferito prima della scadenza del vincolo di locazione, il vincolo verrà assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e nelle relative e successive trascrizioni **(dal vincolo locatizio venticinquennale sono escluse le unità destinate a box auto realizzate senza il contributo regionale - individuate con i subb.53,54,55,56,66,67,68);**

4) VINCOLO DI PRELAZIONE: In caso di vendita a terzi, prima della scadenza della locazione medesima (25 anni), gli alloggi oggetto di locazione sono soggetti a prelazione in favore dei locatari in possesso dei requisiti di legge;

5) VINCOLO DI PERTINENZIALITA': Le porzioni immobiliari destinate ad autorimesse o posti auto, eventualmente realizzate oltre a quelle minime previste dagli standards urbanistici, potranno essere cedute anche a soggetti che non siano proprietari di cubature all'interno del condominio, purché lo siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del Piano di Zona medesimo (B51-Ponderano).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

NOTA: manca l'atto di acquisto ultra ventennio *inter vivos* da parte di Sola Ugo, originario proprietario del terreno sul quale è stato poi edificato l'immobile.



TITOLARITÀ

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

- ASA SECONDA SOC.COOP.EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 09525981008
VIA SAN NICOLA DA TOLENTINO 50
00100 - ROMA (RM)

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

- ASA SECONDA SOC.COOP.EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE (Proprietà superficiaria 1/1)

La società debitrice è titolare del diritto di proprietà superficiaria, per la durata di 99 anni decorrenti dal 30/03/2007, giusta convenzione con il Comune di Roma in qualità di concedente.

CONFINI

Il box auto individuato con il sub.56, sito nell'autorimessa condominiale confina con area di manovra, box auto (sub.55), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2008 al 06/03/2009	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) Diritto del concedente 1000/1000; (RM) Proprietà superficiaria 1000/1000;	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 56, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 16 mq Rendita € 75,20 Piano S1
Dal 06/03/2009 al 08/06/2010	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1000/1000; Proprietà superficiaria 1000/1000; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2009	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 56, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 16 mq Rendita € 102,47 Piano S1



Dal 08/06/2010 al 16/06/2010	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586 SPAsede in ROMA (RM) Proprieta' superficiaria 1000/1000; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/06/2010	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 56, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 16 mq Rendita € 102,47 Piano S1
Dal 16/06/2010 al 29/04/2014	.sede in ROMA (RM) 09097991005 - Proprieta' superficiaria 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 56, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 16 mq Rendita € 102,47 Piano S1
Dal 29/04/2014 al 09/11/2015	ASA SECONDA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE 09525981008 Proprieta' superficiaria 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 56, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 16 mq Rendita € 102,47 Piano S1
Dal 09/11/2015	ASA SECONDA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE 09525981008 Proprieta' superficiaria 1/1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 56, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 102,47 Piano S1

L'immobile è stato costruito su terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione D, F.339, allegato 540, particella 5018. Con tipo mappale presentato in data 31/10/2008 n.3537.1/2008 la particella è stata trasferita al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi: F.339 part.5671.

Successivamente, con denuncia accatastamento del 20/11/2008 n.11647.1/2008, sono state censite al catasto fabbricati, le unità immobiliari edificate in Via Pallanza nn.57-61.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	339	5671	56	6	C6	15	16 mq	18 mq	102,47 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo delle parti interne è ottimo.

Gli esterni sono in buono stato di conservazione, il box è dotato di porta metallica basculante ad azionamento manuale.



PARTI COMUNI

L'edificio si compone delle seguenti parti comuni: atrio e vano scale/ascensore, chiostre interne, aree di manovra al piano interrato per accessi ai box auto, lastrico solare con pannelli solari al piano quinto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Secondo quanto previsto dalla convenzione con il Comune di Roma del 30.03.2007 rep.40163, i lotti di terreno ricompresi nel comparto "H" di cui fa parte l'edificio in oggetto, sono gravati da servitù prediali perpetue reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia gli spazi aperti che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e di canalizzazioni di pubblici servizi, il tutto da esercitarsi nei luoghi a ciò destinati dai permessi di costruire, dai progetti approvati e dalle relative planimetrie di coordinamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Altezza interna utile: 2,40
- Str. verticali: in c.a.
- Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.
- Pareti esterne : parete in blocchi di cls.
- Pavimentazione interna: in cemento.
- Infissi esterni ed interni: porta basculante metallica ad azionamento manuale.
- Impianti: Impianto elettrico di illuminazione in canalina esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'Immobile risulta libero.
Il canone di locazione massimo fissato per convenzione è pari a 108,19 €/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1968 al 09/05/1968	il ; 1/2 di piena proprietà gravata da usufrutto uxorio terreni Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 87 Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 87(denuncia successione regolata da testamento reg.to il 18/05/1968 nr.6543) Codice Fiscale/P.IVA: 0000000	SUCCESSIONE IN MORTE DI SOLA UGO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		testamento CARLO SELVAGGI	11/05/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/09/1969	80839	55466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/1968 al 25/11/1989	1/2 di piena proprietà ciascuna dei terreni	SUCCESSIONE IN MORTE DI PERNICE MATILDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/05/1968		



	Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 87 Codice Fiscale/P.IVA: 000000000000	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/1989 al 29/06/2004	1/2 di piena proprietà terreni Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 87 (accettazione di eredità di con beneficio di inventario trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 addì 17/08/1990 ai nn.72324/42282) Codice Fiscale/P.IVA: 000000000000	SUCCESSIONE IN MORTE DI SOLA SILVIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/11/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	29/08/2011	99769	63197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 1	16/11/1990	37	13340
Dal 29/06/2004 al 22/03/2006	1/1 di piena proprietà Terreni Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 4138 Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIANCARELLI ROBERTO	29/06/2004	108939	32666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	09/07/2004	75413	48508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2006 al 30/03/2007	COMUNE DI ROMA proprietà 1/1 terreno F.339 part.4753 F.339 part. 4762 Codice Fiscale/P.IVA: 000000000000	ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	19/02/2007	33663	11461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2007 al		COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			



16/06/2010	 r tto superficie della durata di 99 anni dal COMUNE DI ROMA Codice Fiscale/P.IVA: 0000000	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI	30/03/2007	40163	21138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/04/2007	74354	25394
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2010 al 29/04/2014	1/1 di piena proprietà superficiaria Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		POCATERRA LUIGI	16/06/2010	54975	18786
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	21/06/2010	75851	43778
		Registrazione			
Dal 29/04/2014	ASA SECONDA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE C.F. e P.IVA 09525981008 1/1 di piena proprietà superficiaria Codice Fiscale/P.IVA: 09525981008	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENGHINI IGOR	29/04/2014	36579	13020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	15/05/2014	54761	35152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a ROMA 1 il 20/09/2013
Reg. gen. 90530 - Reg. part. 12689
Importo: € 6.600.000,00

Data: 18/09/2013
N° repertorio: 33399
N° raccolta: 12528

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a ROMA 1 il 15/05/2014
Reg. gen. 54762 - Reg. part. 6575
Importo: € 325.347,56

Data: 29/04/2014
N° repertorio: 36579
N° raccolta: 13020

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a ROMA 1 il 15/05/2014
Reg. gen. 54763 - Reg. part. 6576
Importo: € 200.000,00

Data: 29/04/2014
N° repertorio: 36581
N° raccolta: 13022

Trascrizioni non cancellabili

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**
Trascritto a ROMA 1 il 13/04/2007
Reg. gen. 74352 - Reg. part. 25392
- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a ROMA 1 il 13/04/2007
Reg. gen. 74354 - Reg. part. 25394

COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO
Trascritto a ROMA 1 il 10/10/2012



Trascrizioni cancellabili

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 05/10/2020

Reg. gen. 97091 - Reg. part. 66938

Note: ANNOTAZIONE presentata il 18/06/2021 Reg. gen. 97091 - Reg. part. 66938 : CANCELLAZIONE

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 26/03/2021

Reg. gen. 38249 - Reg. part. 26469

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG approvato con DPR del 16.12.1965 l'area ricade nelle zone destinate ai piani di Zona. Con D.G.R. Lazio n.7387 del 1.12.1987 veniva approvato il II P.E.E.P. ex lege 167/62 e successiva variante integrativa adottata con D.C.C. n.142 del 17.07.2003 e approvata con D.C.G.R. Lazio n.8 del 10.01.2006. Secondo le previsioni del NPRG adottato con deliberazione n.33 del 19/20 marzo 2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'immobile ricade nel: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - nell'ambito del PdZ B51 Via Ponderano (II P.E.E.P.). CARTA DELLA QUALITA' : NESSUNA INDICAZIONE

P.T.P. 15/4 approvato con L.R. Lazio n.24 del 06.07.1998 il PdZ b51 Ponderano ricade in parte in area di Tutela Orientata e in parte in area di Tutela Limitata

P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade:

P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

P.T.P.R. TAV.B: Aree urbanizzate del PTPR - vincoli assenti

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è stato realizzato su Area compresa nel Piano di zona B51 - "Via Ponderano" - Comparto H/p (avente accesso da Via Pallanza numeri civici 59 e 61 - nel Municipio XIX di Roma Capitale). L'area in oggetto è distinta nel Catasto Terreni del Comune di Roma alla sezione D, foglio 339, allegato 540, particella frazionata 5018 (la particella originaria era la 4989 accorpata alle particelle 4993, 4753, 4763, 4762, 4752 e 4751). La particella 4989 deriva a sua volta dalla particella 4759 e che congiuntamente alla particella 4762 hanno avuto origine entrambe dalla particella 4138 e prima ancora dalla particella 87;

Il terreno così individuato veniva concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie per 99 anni alla società SAISEB, con Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865, (giusto atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, 30 Marzo 2007, Rep. n. 40163 Racc. n. 21138 Cfr.ALL.3 e ALL.15) per la costruzione di alloggi in regime di edilizia convenzionata a locazione permanente. La cubatura assegnata alla SAISEB è pari a 8.618 mc virtuali e 7.756 reali. Su questo lotto è stato edificato il complesso edilizio per cui è causa, in forza di permesso di costruire n.444 rilasciato dal Comune di Roma alla Soc. S.A.I.S.E.B. srl in data 12 Aprile 2006, su progetto prot.n.18818 del 13/03/2006 e successiva D.I.A. in variante del 20 Ottobre 2008 prot.n.68877. I lavori sono stati ultimati in data 29 settembre 2009 (comunicazione di fine lavori protocollata



al Comune di Roma - Municipio Roma XIX in data 30 settembre 2009);

La sottoscritta ha rinvenuto presso il Dipartimento IX del Comune di Roma il progetto prot.n.18818 del 13/03/2006 (in ALL.19) mentre la documentazione della D.I.A. in variante di progetto è stata richiesta al Comune di Roma - Municipio XIV con prot. CT/2023/12642 il quale ha dato risposta di mancato rinvenimento del progetto che si allega alla presente (ALL.20.1 Accesso agli atti), la documentazione è stata richiesta anche al D.P.A.U. con prot. QI/2023/0170570 anche questa istanza ha avuto risposta di mancato rinvenimento (ALL.20.2 Accesso agli atti). Con i suddetti titoli è stato edificato un edificio da cielo a terra composto da cinque piani fuori terra suddivisi in 30 (trenta) appartamenti; al piano seminterrato, da n. 37 (trentasette) box auto e da n. 15 (quindici) cantine e 15 soffitte annesse agli appartamenti, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 339 particella 5671 subalterni dal numero 1 al numero 68;

Successivamente alla ultimazione dei lavori, con Determinazione Dirigenziale n. 681 del 18 Luglio 2011 protocollo n. 56062, il Comune di Roma ha rilasciato il relativo certificato di agibilità.

L'immobile risulta, a meno di qualche piccola modifica (sanabile) sulle parti comuni, conforme al progetto rinvenuto presso gli uffici con prot.n.18818 del 13/03/2006. Per sanare le difformità sulle parti comuni, visto il mancato rinvenimento della Dia sopra citata, dovrà essere predisposta una SCIA a sanatoria i cui costi, comprensivi di sanzioni e spese tecniche, si stimano in euro 10.000,00 da suddividere tra tutte le unità.

La storia urbanistica e vincolistica dell'intero compendio immobiliare, destinato ad edilizia economica convenzionata, viene qui di seguito riassunta:

1) Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 17 Luglio 2003 è stata adottata la variante integrativa - sostitutiva al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, individuato come Piano di Zona B51 "Via Ponderano" ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865;

2) Le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B51 "Via Ponderano" sono state così acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma in attuazione del T.U. degli Espropri di cui al D.P.R. 8 Giugno 2001, n. 327, giusto Decreto di Esproprio per Pubblica Utilità del Dirigente preposto all'Ufficio Unico per le Espropriazioni del Comune di Roma n. 10 del 22 Marzo 2006, (in ALLEGATO 4) trascritto a Roma al n. 11461 di formalità in data 19 Febbraio 2007 a carico della società Selva Verde S.r.l. (particelle 4762 e 4753 del foglio 339);

3) Il 5.12.2005, la Società per azioni Italiana Strade Edilizia Bonifiche - S.A.I.S.E.B., con sede legale in Roma, iscritta al numero nel Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 00400140588 ha presentato al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 81885 del 5.12.2005) un'istanza per la concessione del diritto di superficie sulle predette aree, finalizzata alla realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi a finanziamento ai sensi della Legge 8 Febbraio 2001, n. 21, disposto con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 Dicembre 2001, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1012 del 29 Ottobre 2004 (pubblicato su BURL n. 35 del 20 Dicembre 2004) e con successiva Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.136 del 14 Febbraio 2005 (pubblicato su BURL n. 9 del 30 Marzo 2005), concernente il programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto" e, più precisamente, per la costruzione di alloggi in locazione permanente, erogato direttamente dalla Regione Lazio;

4) Il 22.05.2006 Veniva stipulato l'atto d'obbligo unilaterale Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep.38573 (in ALLEGATO 8) con cui la società si impegnavano a vincolare l'area al servizio della costruzione, a destinare una superficie di 1.066,19 mq a parcheggio privato, nonché a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, a mantenere la destinazione d'uso delle cantine e delle soffitte al servizio dell'edificio.... ecc.;

5) Il 30.03.2007, con ulteriore atto d'obbligo unilaterale a favore della Regione Lazio, rep.40161 (in ALLEGATO n.9), a rogito stesso notaio Ungari Trasatti, si vincolavano gli immobili alla locazione permanente. La Regione Lazio imponendo il vincolo di locazione ha concesso un finanziamento alla SAISEB, ai sensi della L.179/92 e del DGR 1012 del 29.10.2004, pari ad euro 1.441.244,94* per una superficie complessiva edificata di 2.656,67 mq (con un valore unitario al mq pari a 482,58 euro oltre 168,36 euro, quale contributo a sostegno dell'intervento destinato alla proprietà). Tale contributo è stato calcolato per n.30 alloggi con cantina e posto auto e non per gli ulteriori n.7 box auto che risultano liberi (esclusi dal vincolo locatizio e dal contributo regionale). (*contributo massimo erogabile, calcolato ex D.M.2523 del 27/12/2001 - approvato con DGR n.1012 del 29.10.2004 - B.U.R.



n.35 del 20.12.2004 - e successiva - DGR del 20.06.2003 n.527 G.U. 30.06.2003 S.O.n.4)

6) Nella stessa data del 30.03.2007 tra il Comune di Roma e la predetta società S.A.I.S.E.B., in attuazione della Deliberazione Comunale n. 11 del 19 gennaio 2006, esecutiva ai sensi di legge, è stata stipulata una Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, giusto atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, ricevuto in data 30 marzo 2007, Rep. n. 40163 Racc.n.21138 (in ALLEGATO 3). Con la citata Convenzione il Comune di Roma concedeva alla società S.A.I.S.E.B. il diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) - rinnovabile ad istanza degli aventi causa dal concessionario S.A.I.S.E.B. almeno un anno prima della scadenza - per la realizzazione di una cubatura residenziale (di 7756 mc effettivi e virtuali 8618 mc per il calcolo del corrispettivo) sull'area compresa nel piano di zona B51 "Via Ponderano", facente parte del comparto "H". Il corrispettivo della concessione viene determinato (con DD.n.1745 del 15.12.2005 e n.516 del 10.04.2006 e DCC n.228 del 23.12.2002) in euro 667.722,64 di cui euro 266.554,74, quale quota provvisoria per l'acquisizione dell'area da parte del Comune per definire il procedimento di esproprio (soggetta a conguaglio) ed euro 401.167,90 quale contributo per le opere di urbanizzazione;

L'eventuale conguaglio - secondo quanto previsto nella convenzione - potrà essere posto a carico dei titolari dei beni realizzati e dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali. Ciascun notaio rogante è da ritenersi sempre obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate ai sensi dell'art.36 della L.865/71, la richiesta di conguaglio, da considerarsi onere reale, graverà su tutti i successivi aventi causa quali obbligati al conguaglio stesso.

A tale proposito, al fine di verificare l'esistenza di eventuali calcoli a conguaglio da parte della P.A., è stata richiesta dalla scrivente la certificazione di conclusione dell'iter espropriativo da parte del Comune di Roma (richiesta che è stata evasa soltanto in data 02.09.2024 con prot. QI/2024/0170681). Il Comune di Roma ha certificato l'emissione del Decreto Definitivo di esproprio n.10 del 22.03.2006, pertanto l'iter è da considerarsi concluso senza ulteriori conguagli futuri.

La Convenzione, agli articoli 11 e 12 del Disciplinare (in allegato sotto la lettera "B") prevede, nel caso di cessione o di locazione di alloggio, per un corrispettivo superiore a quello determinato dall'art.3 della medesima Convenzione, la nullità delle relative pattuizioni per la parte eccedente i corrispettivi o i canoni approvati dal Comune di Roma;

7) In data 6 maggio 2010, con protocollo n. 29871, (ALLEGATO 11.1) veniva presentata dalla richiedente S.A.I.S.E.B. al Comune di Roma, IX Dipartimento 3 U.O., la Tabella riepilogativa del corrispettivo massimo di cessione di ciascun alloggio (inizialmente calcolato in euro 1.756,50/mq). Detta tabella è stata approvata dal Comune di Roma in data 20 maggio 2010 con n. di protocollo generale QI 33232 e successivamente modificata (a conclusione del procedimento di riesame in autotutela, ex artt. 7 e ss.mm. L.241/1990, avviato con nota prot. QI 120959 del 04.08.2014) con Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma rep. QI 275 prot. QI 30627 del 20.02.2023 (in ALLEGATO 11.3) per cui il definitivo prezzo massimo di cessione viene fissato in euro 1.791,21/mq (il canone concertato di locazione, fissato in euro 6,378 mq/mese nella precedente tabella del 2010, non viene aggiornato né indicato nella nuova Tabella allegata alla suddetta Determinazione del 2023).

8) Nell'anno 2012, con Determinazione Direttoriale, la Regione Lazio autorizzava la trasformazione da locazione permanente a locazione non inferiore a 25 anni e, con atto d'obbligo stipulato a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 8 Ottobre 2012 Rep. n. 47164 Racc. n. 26109 registrato a Roma 5 il 10 Ottobre 2012 e trascritto a Roma 1 in pari data ai numeri 99196 R.G. e 72067 R.P.(ALLEGATO 10), si fissava l'obbligo di concedere in locazione gli alloggi ai soggetti aventi diritto, per una durata non inferiore ai 25 (venticinque) anni modificando il precedente atto d'obbligo rep. 40161 del 2007.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 34

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 65** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 34, p-S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato.

Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti.

Il box auto individuato con il sub 66 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato così edificato, in regime di edilizia convenzionata (P.E.E.P.EX LEGE 167/1962), in virtù degli atti d'obbligo e delle convenzioni stipulate con la P.A. sono gravate dai seguenti vincoli:

1) VINCOLO DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE (PER CONVENZIONE EX LEGE 865/1971 CON IL COMUNE DI ROMA - ALLEGATO 3.1) In base a quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Roma l'immobile potrà essere venduto ai soli soggetti aventi diritto ed al prezzo massimo di cessione;

2) VINCOLO DI PRIMA CESSIONE: L'immobile potrà essere venduto soltanto dopo cinque anni dall'atto notarile di prima cessione (vedi art.5 e art.11 - allegato B alla convenzione in ALLEGATO 3.1);

3) VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE (PER ATTO D'OBBIGO CON LA REGIONE LAZIO - EX L.R.21/2009 - ALLEGATO 9) In base a quanto previsto dall'atto d'obbligo, per la locazione non inferiore a 25 anni con la Regione Lazio, la cessione a terzi, in tutto o in parte degli alloggi, può avvenire anche prima della scadenza del vincolo di locazione ma, per l'immobile eventualmente trasferito prima della scadenza del vincolo di locazione, il vincolo verrà assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e nelle relative e successive trascrizioni **(dal vincolo locatizio venticinquennale sono escluse le unità destinate a box auto realizzate senza il contributo regionale - individuate con i subb.53,54,55,56,66,67,68);**

4) VINCOLO DI PRELAZIONE: In caso di vendita a terzi, prima della scadenza della locazione medesima (25 anni), gli alloggi oggetto di locazione sono soggetti a prelazione in favore dei locatari in possesso dei requisiti di legge;

5) VINCOLO DI PERTINENZIALITA': Le porzioni immobiliari destinate ad autorimesse o posti auto, eventualmente realizzate oltre a quelle minime previste dagli standards urbanistici, potranno essere cedute anche a soggetti che non siano proprietari di cubature all'interno del condominio, purché lo siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del Piano di Zona medesimo (B51-Ponderano).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

NOTA: manca l'atto di acquisto ultra ventennio *inter vivos* da parte di Sola Ugo, originario proprietario del terreno sul quale è stato poi edificato l'immobile.



TITOLARITÀ

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

- ASA SECONDA SOC.COOP.EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 09525981008
VIA SAN NICOLA DA TOLENTINO 50
00100 - ROMA (RM)

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

- ASA SECONDA SOC.COOP.EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE (Proprietà superficiaria 1/1)

La società debitrice è titolare del diritto di proprietà superficiaria, per la durata di 99 anni decorrenti dal 30/03/2007, giusta convenzione con il Comune di Roma in qualità di concedente.

CONFINI

Il box auto individuato con il sub.66, sito nell'autorimessa condominiale confina con area di manovra, box auto (sub.65), box auto (sub.67), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2008 al 06/03/2009	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) Diritto del concedente 1000/1000; (RM) Proprietà superficiaria 1000/1000;	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 18 mq Rendita € 84,60 Piano S1
Dal 06/03/2009 al 08/06/2010	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1000/1000; Proprietà superficiaria 1000/1000; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2009	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Rendita € 115,27 Piano S1
Dal 08/06/2010 al 16/06/2010	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1000/1000; 2	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6



	i Proprieta superficiaria 1000/1000; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/06/2010	Cl.15, Cons. 18 mq Rendita € 115,27 Piano S1
Dal 16/06/2010 al 29/04/2014	- Proprieta superficiaria 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Rendita € 115,27 Piano S1
Dal 29/04/2014 al 09/11/2015	ASA SECONDA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE 09525981008 Proprieta' superficiaria 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Rendita € 115,27 Piano S1
Dal 09/11/2015	ASA SECONDA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE 09525981008 Proprieta' superficiaria 1/1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 115,27 Piano S1

L'immobile è stato costruito su terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione D, F.339, allegato 540, particella 5018. Con tipo mappale presentato in data 31/10/2008 n.3537.1/2008 la particella è stata trasferita al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi: F.339 part.5671.
Successivamente, con denuncia accatastamento del 20/11/2008 n.11647.1/2008, sono state censite al catasto fabbricati, le unità immobiliari edificate in Via Pallanza nn.57-61.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	339	5671	66	6	C6	15	18 mq	20 mq	115,27 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo delle parti interne è ottimo.

Gli esterni sono in buono stato di conservazione, il box è dotato di porta metallica basculante ad azionamento manuale.



PARTI COMUNI

L'edificio si compone delle seguenti parti comuni: atrio e vano scale/ascensore, chiostre interne, aree di manovra al piano interrato per accessi ai box auto, lastrico solare con pannelli solari al piano quinto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Secondo quanto previsto dalla convenzione con il Comune di Roma del 30.03.2007 rep.40163, i lotti di terreno ricompresi nel comparto "H" di cui fa parte l'edificio in oggetto, sono gravati da servitù prediali perpetue reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia gli spazi aperti che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e di canalizzazioni di pubblici servizi, il tutto da esercitarsi nei luoghi a ciò destinati dai permessi di costruire, dai progetti approvati e dalle relative planimetrie di coordinamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 2,40

Str. verticali: in c.a.

Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.

Pareti esterne : parete in blocchi di cls.

Pavimentazione interna: in cemento.

Infissi esterni ed interni: porta basculante metallica ad azionamento manuale.

Impianti: Impianto elettrico di illuminazione in canalina esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'Immobile risulta libero.

Il canone di locazione massimo fissato per convenzione è pari a 122,03 €/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1968 al 09/05/1968	1/2 di piena proprietà gravata da usufrutto uxorio terreni Fl.339 p.la 306 e Fl.339 p.la 87 Fl.339 p.la 306 e Fl.339 p.la 87(denuncia successione regolata da testamento reg.to il 18/05/1968 nr.6543) Codice Fiscale/P.IVA: 0000000	SUCCESSIONE IN MORTE DI SOLA UGO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		testamento CARLO SELVAGGI	11/05/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/09/1969	80839	55466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/1968 al 25/11/1989	1/2 di piena proprietà ciascuna dei terreni	SUCCESSIONE IN MORTE DI PERNICE MATILDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/05/1968		



	Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 87 Codice Fiscale/P.IVA: 000000000000	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/1989 al 29/06/2004	1/2 di piena proprietà terreni Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 87 (accettazione di eredità di con beneficio di inventario trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 addì 17/08/1990 ai nn.72324/42282) Codice Fiscale/P.IVA: 000000000000	SUCCESSIONE IN MORTE DI SOLA SILVIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/11/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	29/08/2011	99769	63197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 1	16/11/1990	37	13340
Dal 29/06/2004 al 22/03/2006	1/1 di piena proprietà terreni Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 4138 Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIANCARELLI ROBERTO	29/06/2004	108939	32666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	09/07/2004	75413	48508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2006 al 30/03/2007	COMUNE DI ROMA proprietà 1/1 terreno F.339 part.4753 F.339 part. 4762 Codice Fiscale/P.IVA: 000000000000	ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	19/02/2007	33663	11461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2007 al	I	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			



16/06/2010	diritto di superficie della durata di 99 anni dal COMUNE DI ROMA Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI	30/03/2007	40163	21138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/04/2007	74354	25394
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2010 al 29/04/2014	/1 di piena proprietà superficiaria Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		POCATERRA LUIGI	16/06/2010	54975	18786
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	21/06/2010	75851	43778
		Registrazione			
Dal 29/04/2014	1/1 di piena proprietà superficiaria Codice Fiscale/P.IVA: 09525981008	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENGHINI IGOR	29/04/2014	36579	13020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	15/05/2014	54761	35152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a ROMA 1 il 20/09/2013
Reg. gen. 90530 - Reg. part. 12689
Importo: € 6.600.000,00

Data: 18/09/2013
N° repertorio: 33399
N° raccolta: 12528

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a ROMA 1 il 15/05/2014
Reg. gen. 54762 - Reg. part. 6575
Importo: € 325.347,56

Data: 29/04/2014
N° repertorio: 36579
N° raccolta: 13020

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a ROMA 1 il 15/05/2014
Reg. gen. 54763 - Reg. part. 6576
Importo: € 200.000,00

Data: 29/04/2014
N° repertorio: 36581
N° raccolta: 13022

Trascrizioni non cancellabili

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**
Trascritto a ROMA 1 il 13/04/2007
Reg. gen. 74352 - Reg. part. 25392
- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a ROMA 1 il 13/04/2007
Reg. gen. 74354 - Reg. part. 25394

COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO
Trascritto a ROMA 1 il 10/10/2012



Trascrizioni cancellabili

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 05/10/2020

Reg. gen. 97091 - Reg. part. 66938

Note: ANNOTAZIONE presentata il 18/06/2021 Reg. gen. 97091 - Reg. part. 66938 : CANCELLAZIONE

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 26/03/2021

Reg. gen. 38249 - Reg. part. 26469

NORME

Nel PRG approvato con DPR del 16.12.1965 l'area ricade nelle zone destinate ai piani di Zona. Con D.G.R. Lazio n.7387 del 1.12.1987 veniva approvato il II P.E.E.P. ex lege 167/62 e successiva variante integrativa adottata con D.C.C. n.142 del 17.07.2003 e approvata con D.C.G.R. Lazio n.8 del 10.01.2006. Secondo le previsioni del NPRG adottato con deliberazione n.33 del 19/20 marzo 2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'immobile ricade nel: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - nell'ambito del PdZ B51 Via Ponderano (II P.E.E.P.). CARTA DELLA QUALITA' : NESSUNA INDICAZIONE

P.T.P. 15/4 approvato con L.R. Lazio n.24 del 06.07.1998 il PdZ b51 Ponderano ricade in parte in area di Tutela Orientata e in parte in area di Tutela Limitata

P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade:

P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

P.T.P.R. TAV.B: Aree urbanizzate del PTPR - vincoli assenti

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è stato realizzato su Area compresa nel Piano di zona B51 - "Via Ponderano" - Comparto H/p (avente accesso da Via Pallanza numeri civici 59 e 61 - nel Municipio XIX di Roma Capitale). L'area in oggetto è distinta nel Catasto Terreni del Comune di Roma alla sezione D, foglio 339, allegato 540, particella frazionata 5018 (la particella originaria era la 4989 accorpata alle particelle 4993, 4753, 4763, 4762, 4752 e 4751). La particella 4989 deriva a sua volta dalla particella 4759 e che congiuntamente alla particella 4762 hanno avuto origine entrambe dalla particella 4138 e prima ancora dalla particella 87;

Il terreno così individuato veniva concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie per 99 anni alla società SAISEB, con Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865, (giusto atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, 30 Marzo 2007, Rep. n. 40163 Racc. n. 21138 Cfr.ALL.3 e ALL.15) per la costruzione di alloggi in regime di edilizia convenzionata a locazione permanente. La cubatura assegnata alla SAISEB è pari a 8.618 mc virtuali e 7.756 reali. Su questo lotto è stato edificato il complesso edilizio per cui è causa, in forza di permesso di costruire n.444 rilasciato dal Comune di Roma alla Soc. S.A.I.S.E.B. srl in data 12 Aprile 2006, su progetto prot.n.18818 del 13/03/2006 e successiva D.I.A. in variante del 20 Ottobre 2008 prot.n.68877. I lavori sono stati ultimati in data 29 settembre 2009 (comunicazione di fine lavori protocollata



al Comune di Roma - Municipio Roma XIX in data 30 settembre 2009);

La sottoscritta ha rinvenuto presso il Dipartimento IX del Comune di Roma il progetto prot.n.18818 del 13/03/2006 (in ALL.19) mentre la documentazione della D.I.A. in variante di progetto è stata richiesta al Comune di Roma - Municipio XIV con prot. CT/2023/12642 il quale ha dato risposta di mancato rinvenimento del progetto che si allega alla presente (ALL.20.1 Accesso agli atti), la documentazione è stata richiesta anche al D.P.A.U. con prot. QI/2023/0170570 anche questa istanza ha avuto risposta di mancato rinvenimento (ALL.20.2 Accesso agli atti). Con i suddetti titoli è stato edificato un edificio da cielo a terra composto da cinque piani fuori terra suddivisi in 30 (trenta) appartamenti; al piano seminterrato, da n. 37 (trentasette) box auto e da n. 15 (quindici) cantine e 15 soffitte annesse agli appartamenti, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 339 particella 5671 subalterni dal numero 1 al numero 68;

Successivamente alla ultimazione dei lavori, con Determinazione Dirigenziale n. 681 del 18 Luglio 2011 protocollo n. 56062, il Comune di Roma ha rilasciato il relativo certificato di agibilità.

L'immobile risulta, a meno di qualche piccola modifica (sanabile) sulle parti comuni, conforme al progetto rinvenuto presso gli uffici con prot.n.18818 del 13/03/2006. Per sanare le difformità sulle parti comuni, visto il mancato rinvenimento della Dia sopra citata, dovrà essere predisposta una SCIA a sanatoria i cui costi, comprensivi di sanzioni e spese tecniche, si stimano in euro 10.000,00 da suddividere tra tutte le unità.

La storia urbanistica e vincolistica dell'intero compendio immobiliare, destinato ad edilizia economica convenzionata, viene qui di seguito riassunta:

1) Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 17 Luglio 2003 è stata adottata la variante integrativa - sostitutiva al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, individuato come Piano di Zona B51 "Via Ponderano" ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865;

2) Le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B51 "Via Ponderano" sono state così acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma in attuazione del T.U. degli Espropri di cui al D.P.R. 8 Giugno 2001, n. 327, giusto Decreto di Esproprio per Pubblica Utilità del Dirigente preposto all'Ufficio Unico per le Espropriazioni del Comune di Roma n. 10 del 22 Marzo 2006, (in ALLEGATO 4) trascritto a Roma al n. 11461 di formalità in data 19 Febbraio 2007 a carico della società Selva Verde S.r.l. (particelle 4762 e 4753 del foglio 339);

3) Il 5.12.2005, la Società per azioni Italiana Strade Edilizia Bonifiche - S.A.I.S.E.B., con sede legale in Roma, iscritta al numero nel Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 00400140588 ha presentato al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 81885 del 5.12.2005) un'istanza per la concessione del diritto di superficie sulle predette aree, finalizzata alla realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi a finanziamento ai sensi della Legge 8 Febbraio 2001, n. 21, disposto con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 Dicembre 2001, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1012 del 29 Ottobre 2004 (pubblicato su BURL n. 35 del 20 Dicembre 2004) e con successiva Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.136 del 14 Febbraio 2005 (pubblicato su BURL n. 9 del 30 Marzo 2005), concernente il programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto" e, più precisamente, per la costruzione di alloggi in locazione permanente, erogato direttamente dalla Regione Lazio;

4) Il 22.05.2006 Veniva stipulato l'atto d'obbligo unilaterale Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep.38573 (in ALLEGATO 8) con cui la società si impegnavano a vincolare l'area al servizio della costruzione, a destinare una superficie di 1.066,19 mq a parcheggio privato, nonché a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, a mantenere la destinazione d'uso delle cantine e delle soffitte al servizio dell'edificio.... ecc.;

5) Il 30.03.2007, con ulteriore atto d'obbligo unilaterale a favore della Regione Lazio, rep.40161 (in ALLEGATO n.9), a rogito stesso notaio Ungari Trasatti, si vincolavano gli immobili alla locazione permanente. La Regione Lazio imponendo il vincolo di locazione ha concesso un finanziamento alla SAISEB, ai sensi della L.179/92 e del DGR 1012 del 29.10.2004, pari ad euro 1.441.244,94* per una superficie complessiva edificata di 2.656,67 mq (con un valore unitario al mq pari a 482,58 euro oltre 168,36 euro, quale contributo a sostegno dell'intervento destinato alla proprietà). Tale contributo è stato calcolato per n.30 alloggi con cantina e posto auto e non per gli ulteriori n.7 box auto che risultano liberi (esclusi dal vincolo locatizio e dal contributo regionale). (*contributo massimo erogabile, calcolato ex D.M.2523 del 27/12/2001 - approvato con DGR n.1012 del 29.10.2004 - B.U.R.



n.35 del 20.12.2004 - e successiva - DGR del 20.06.2003 n.527 G.U. 30.06.2003 S.O.n.4)

6) Nella stessa data del 30.03.2007 tra il Comune di Roma e la predetta società S.A.I.S.E.B., in attuazione della Deliberazione Comunale n. 11 del 19 gennaio 2006, esecutiva ai sensi di legge, è stata stipulata una Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, giusto atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, ricevuto in data 30 marzo 2007, Rep. n. 40163 Racc.n.21138 (in ALLEGATO 3). Con la citata Convenzione il Comune di Roma concedeva alla società S.A.I.S.E.B. il diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) - rinnovabile ad istanza degli aventi causa dal concessionario S.A.I.S.E.B. almeno un anno prima della scadenza - per la realizzazione di una cubatura residenziale (di 7756 mc effettivi e virtuali 8618 mc per il calcolo del corrispettivo) sull'area compresa nel piano di zona B51 "Via Ponderano", facente parte del comparto "H". Il corrispettivo della concessione viene determinato (con DD.n.1745 del 15.12.2005 e n.516 del 10.04.2006 e DCC n.228 del 23.12.2002) in euro 667.722,64 di cui euro 266.554,74, quale quota provvisoria per l'acquisizione dell'area da parte del Comune per definire il procedimento di esproprio (soggetta a conguaglio) ed euro 401.167,90 quale contributo per le opere di urbanizzazione;

L'eventuale conguaglio - secondo quanto previsto nella convenzione - potrà essere posto a carico dei titolari dei beni realizzati e dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali. Ciascun notaio rogante è da ritenersi sempre obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate ai sensi dell'art.36 della L.865/71, la richiesta di conguaglio, da considerarsi onere reale, graverà su tutti i successivi aventi causa quali obbligati al conguaglio stesso.

A tale proposito, al fine di verificare l'esistenza di eventuali calcoli a conguaglio da parte della P.A., è stata richiesta dalla scrivente la certificazione di conclusione dell'iter espropriativo da parte del Comune di Roma (richiesta che è stata evasa soltanto in data 02.09.2024 con prot. QI/2024/0170681). Il Comune di Roma ha certificato l'emissione del Decreto Definitivo di esproprio n.10 del 22.03.2006, pertanto l'iter è da considerarsi concluso senza ulteriori conguagli futuri.

La Convenzione, agli articoli 11 e 12 del Disciplinare (in allegato sotto la lettera "B") prevede, nel caso di cessione o di locazione di alloggio, per un corrispettivo superiore a quello determinato dall'art.3 della medesima Convenzione, la nullità delle relative pattuizioni per la parte eccedente i corrispettivi o i canoni approvati dal Comune di Roma;

7) In data 6 maggio 2010, con protocollo n. 29871, (ALLEGATO 11.1) veniva presentata dalla richiedente S.A.I.S.E.B. al Comune di Roma, IX Dipartimento 3 U.O., la Tabella riepilogativa del corrispettivo massimo di cessione di ciascun alloggio (inizialmente calcolato in euro 1.756,50/mq). Detta tabella è stata approvata dal Comune di Roma in data 20 maggio 2010 con n. di protocollo generale QI 33232 e successivamente modificata (a conclusione del procedimento di riesame in autotutela, ex artt. 7 e ss.mm. L.241/1990, avviato con nota prot. QI 120959 del 04.08.2014) con Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma rep. QI 275 prot. QI 30627 del 20.02.2023 (in ALLEGATO 11.3) per cui il definitivo prezzo massimo di cessione viene fissato in euro 1.791,21/mq (il canone concertato di locazione, fissato in euro 6,378 mq/mese nella precedente tabella del 2010, non viene aggiornato né indicato nella nuova Tabella allegata alla suddetta Determinazione del 2023).

8) Nell'anno 2012, con Determinazione Direttoriale, la Regione Lazio autorizzava la trasformazione da locazione permanente a locazione non inferiore a 25 anni e, con atto d'obbligo stipulato a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 8 Ottobre 2012 Rep. n. 47164 Racc. n. 26109 registrato a Roma 5 il 10 Ottobre 2012 e trascritto a Roma 1 in pari data ai numeri 99196 R.G. e 72067 R.P.(ALLEGATO 10), si fissava l'obbligo di concedere in locazione gli alloggi ai soggetti aventi diritto, per una durata non inferiore ai 25 (venticinque) anni modificando il precedente atto d'obbligo rep. 40161 del 2007.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 35



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 66** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 35, p-S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato.

Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti.

Il box auto individuato con il sub 67 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato così edificato, in regime di edilizia convenzionata (P.E.E.P.EX LEGE 167/1962), in virtù degli atti d'obbligo e delle convenzioni stipulate con la P.A. sono gravate dai seguenti vincoli:

1) VINCOLO DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE (PER CONVENZIONE EX LEGE 865/1971 CON IL COMUNE DI ROMA - ALLEGATO 3.1) In base a quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Roma l'immobile potrà essere venduto ai soli soggetti aventi diritto ed al prezzo massimo di cessione;

2) VINCOLO DI PRIMA CESSIONE: L'immobile potrà essere venduto soltanto dopo cinque anni dall'atto notarile di prima cessione (vedi art.5 e art.11 - allegato B alla convenzione in ALLEGATO 3.1);

3) VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE (PER ATTO D'OBBLIGO CON LA REGIONE LAZIO - EX L.R.21/2009 - ALLEGATO 9) In base a quanto previsto dall'atto d'obbligo, per la locazione non inferiore a 25 anni con la Regione Lazio, la cessione a terzi, in tutto o in parte degli alloggi, può avvenire anche prima della scadenza del vincolo di locazione ma, per l'immobile eventualmente trasferito prima della scadenza del vincolo di locazione, il vincolo verrà assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e nelle relative e successive trascrizioni **(dal vincolo locatizio venticinquennale sono escluse le unità destinate a box auto realizzate senza il contributo regionale - individuate con i subb.53,54,55,56,66,67,68);**

4) VINCOLO DI PRELAZIONE: In caso di vendita a terzi, prima della scadenza della locazione medesima (25 anni), gli alloggi oggetto di locazione sono soggetti a prelazione in favore dei locatari in possesso dei requisiti di legge;

5) VINCOLO DI PERTINENZIALITA': Le porzioni immobiliari destinate ad autorimesse o posti auto, eventualmente realizzate oltre a quelle minime previste dagli standards urbanistici, potranno essere cedute anche a soggetti che non siano proprietari di cubature all'interno del condominio, purché lo siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del Piano di Zona medesimo (B51-Ponderano).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

NOTA: manca l'atto di acquisto ultra ventennio *inter vivos* da parte di Sola Ugo, originario proprietario del terreno sul quale è stato poi edificato l'immobile.

TITOLARITÀ

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



- ASA SECONDA SOC.COOP.EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 09525981008
VIA SAN NICOLA DA TOLENTINO 50
00100 - ROMA (RM)

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

- ASA SECONDA SOC.COOP.EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE (Proprietà superficiaria 1/1)

La società debitrice è titolare del diritto di proprietà superficiaria, per la durata di 99 anni decorrenti dal 30/03/2007, giusta convenzione con il Comune di Roma in qualità di concedente.

CONFINI

Il box auto individuato con il sub.67, sito nell'autorimessa condominiale confina con area di manovra, box auto (sub.66), box auto (sub.68), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2008 al 06/03/2009	COMUNE DI ROMA sede in ROMA RM Diritto del concedente 1000/1000; se e n (RM) Proprietà superficiaria 1000/1000;	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 67, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 16 mq Rendita € 75,20 Piano S1
Dal 06/03/2009 al 08/06/2010	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1000/1000; 2 Proprietà superficiaria 1000/1000; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2009	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 67, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 16 mq Rendita € 87,59 Piano S1
Dal 08/06/2010 al 16/06/2010	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1000/1000; Proprietà superficiaria 1000/1000; VARIAZIONE	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 67, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 16 mq Rendita € 87,59



	TOPONOMASTICA del 08/06/2010	Piano S1
Dal 16/06/2010 al 29/04/2014	1/1; Proprieta' superficiaria	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 67, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 16 mq Rendita € 87,59 Piano S1
Dal 29/04/2014 al 09/11/2015	superficiaria 1/1; Proprieta'	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 67, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 16 mq Rendita € 87,59 Piano S1
Dal 09/11/2015	superficiaria 1/1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Proprieta'	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 67, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 16 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 87,59 Piano S1

L'immobile è stato costruito su terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione D, F.339, allegato 540, particella 5018. Con tipo mappale presentato in data 31/10/2008 n.3537.1/2008 la particella è stata trasferita al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi: F.339 part.5671. Successivamente, con denuncia accatastamento del 20/11/2008 n.11647.1/2008, sono state censite al catasto fabbricati, le unità immobiliari edificate in Via Pallanza nn.57-61.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	339	5671	67	6	C6	14	16 mq	19 mq	87,59 €	S1	

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo delle parti interne è ottimo.

Gli esterni sono in buono stato di conservazione, il box è dotato di porta metallica basculante ad azionamento manuale.

PARTI COMUNI

L'edificio si compone delle seguenti parti comuni: atrio e vano scale/ascensore, chiostre interne, aree di manovra al piano interrato per accessi ai box auto, lastrico solare con pannelli solari al piano quinto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Secondo quanto previsto dalla convenzione con il Comune di Roma del 30.03.2007 rep.40163, i lotti di terreno ricompresi nel comparto "H" di cui fa parte l'edificio in oggetto, sono gravati da servitù prediali perpetue



reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia gli spazi aperti che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e di canalizzazioni di pubblici servizi, il tutto da esercitarsi nei luoghi a ciò destinati dai permessi di costruire, dai progetti approvati e dalle relative planimetrie di coordinamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Altezza interna utile: 2,40
- Str. verticali: in c.a.
- Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.
- Pareti esterne : parete in blocchi di cls.
- Pavimentazione interna: in cemento.
- Infissi esterni ed interni: porta basculante metallica ad azionamento manuale.
- Impianti: Impianto elettrico di illuminazione in canalina esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'Immobile risulta libero.
Il canone di locazione massimo fissato per convenzione è pari a 108,63 €/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1968 al 09/05/1968	I 1/2 di piena proprietà gravata da usufrutto uxorio terreni Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 87 Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 87(denuncia successione regolata da testamento reg.to il 18/05/1968 nr.6543) Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	SUCCESSIONE IN MORTE DI SOLA UGO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		testamento CARLO SELVAGGI	11/05/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/09/1969	80839	55466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 1	30/04/1968	41	5575
		SUCCESSIONE IN MORTE DI PERNICE MATILDE			
Dal 09/05/1968 al 25/11/1989	1/2 di piena proprietà ciascuna dei terreni Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 87 Codice Fiscale/P.IVA: 000000000000	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/05/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 25/11/1989 al 29/06/2004	1/2 di piena proprietà terreni Fl.339 p.la 306 e Fl.339 p.la 87 (accettazione di eredità di S con benecio di inventario trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 addi 17/08/1990 ai nn.72324/42282) Codice Fiscale/P.IVA: 00000000000	SUCCESSIONE IN MORTE DI SOLA SILVIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/11/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	29/08/2011	99769	63197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2004 al 22/03/2006	di piena proprietà terreni Fl.339 p.la 306 e Fl.339 p.la 4138 Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIANCARELLI ROBERTO	29/06/2004	108939	32666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	09/07/2004	75413	48508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2006 al 30/03/2007	COMUNE DI ROMA proprietà 1/1 terreno F.339 part.4753 F.339 part. 4762 Codice Fiscale/P.IVA: 00000000000	ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	19/02/2007	33663	11461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2007 al 16/06/2010	diritto di superficie della durata di 99 anni dal COMUNE DI ROMA Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI	30/03/2007	40163	21138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/04/2007	74354	25394



Dal 16/06/2010 al 29/04/2014	1/1 di piena proprietà superficiaria Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		POCATERRA LUIGI	16/06/2010	54975	18786
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	21/06/2010	75851	43778
		Registrazione			
Dal 29/04/2014	1/1 di piena proprietà superficiaria Codice Fiscale/P.IVA: 09525981008	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENGHINI IGOR	29/04/2014	36579	13020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	15/05/2014	54761	35152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a ROMA 1 il 20/09/2013
Reg. gen. 90530 - Reg. part. 12689



Importo: € 6.600.000,00

Data: 18/09/2013

N° repertorio: 33399

N° raccolta: 12528

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a ROMA 1 il 15/05/2014
Reg. gen. 54762 - Reg. part. 6575
Importo: € 325.347,56

Data: 29/04/2014

N° repertorio: 36579

N° raccolta: 13020

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a ROMA 1 il 15/05/2014
Reg. gen. 54763 - Reg. part. 6576
Importo: € 200.000,00

E

N° repertorio: 36581

N° raccolta: 13022

Trascrizioni non cancellabili

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**
Trascritto a ROMA 1 il 13/04/2007
Reg. gen. 74352 - Reg. part. 25392
- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a ROMA 1 il 13/04/2007
Reg. gen. 74354 - Reg. part. 25394

COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO

Trascritto a ROMA 1 il 10/10/2012

Reg. gen. 72067 - Reg. part. 99196

Trascrizioni cancellabili

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 05/10/2020
Reg. gen. 97091 - Reg. part. 66938



Note: ANNOTAZIONE presentata il 18/06/2021 Reg. gen. 97091 - Reg. part. 66938 : CANCELLAZIONE

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 26/03/2021

Re . en. 38249 - Re . art. 26469

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG approvato con DPR del 16.12.1965 l'area ricade nelle zone destinate ai piani di Zona. Con D.G.R. Lazio n.7387 del 1.12.1987 veniva approvato il II P.E.E.P. ex lege 167/62 e successiva variante integrativa adottata con D.C.C. n.142 del 17.07.2003 e approvata con D.C.G.R. Lazio n.8 del 10.01.2006. Secondo le previsioni del NPRG adottato con deliberazione n.33 del 19/20 marzo 2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'immobile ricade nel: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - nell'ambito del PdZ B51 Via Ponderano (II P.E.E.P.). CARTA DELLA QUALITA' : NESSUNA INDICAZIONE

P.T.P. 15/4 approvato con L.R. Lazio n.24 del 06.07.1998 il PdZ b51 Ponderano ricade in parte in area di Tutela Orientata e in parte in area di Tutela Limitata

P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade:

P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

P.T.P.R. TAV.B: Aree urbanizzate del PTPR - vincoli assenti

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è stato realizzato su Area compresa nel Piano di zona B51 - "Via Ponderano" - Comparto H/p (avente accesso da Via Pallanza numeri civici 59 e 61 - nel Municipio XIX di Roma Capitale). L'area in oggetto è distinta nel Catasto Terreni del Comune di Roma alla sezione D, foglio 339, allegato 540, particella frazionata 5018 (la particella originaria era la 4989 accorpata alle particelle 4993, 4753, 4763, 4762, 4752 e 4751). La particella 4989 deriva a sua volta dalla particella 4759 e che congiuntamente alla particella 4762 hanno avuto origine entrambe dalla particella 4138 e prima ancora dalla particella 87;

Il terreno così individuato veniva concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie per 99 anni alla società SAISEB, con Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865, (giusto atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, 30 Marzo 2007, Rep. n. 40163 Racc. n. 21138 Cfr.ALL.3 e ALL.15) per la costruzione di alloggi in regime di edilizia convenzionata a locazione permanente. La cubatura assegnata alla SAISEB è pari a 8.618 mc virtuali e 7.756 reali. Su questo lotto è stato edificato il complesso edilizio per cui è causa, in forza di permesso di costruire n.444 rilasciato dal Comune di Roma alla Soc. S.A.I.S.E.B. srl in data 12 Aprile 2006, su progetto prot.n.18818 del 13/03/2006 e successiva D.I.A. in variante del 20 Ottobre 2008 prot.n.68877. I lavori sono stati ultimati in data 29 settembre 2009 (comunicazione di fine lavori protocollata al Comune di Roma - Municipio Roma XIX in data 30 settembre 2009);

La sottoscritta ha rinvenuto presso il Dipartimento IX del Comune di Roma il progetto prot.n.18818 del 13/03/2006 (in ALL.19) mentre la documentazione della D.I.A. in variante di progetto è stata richiesta al Comune di Roma - Municipio XIV con prot. CT/2023/12642 il quale ha dato risposta di mancato rinvenimento del progetto che si allega alla presente (ALL.20.1 Accesso agli atti), la documentazione è stata richiesta anche al D.P.A.U. con prot. QI/2023/0170570 anche questa istanza ha avuto risposta di mancato rinvenimento (ALL.20.2 Accesso agli atti). Con i suddetti titoli è stato edificato un edificio da cielo a terra composto da cinque piani fuori terra suddivisi in 30 (trenta) appartamenti; al piano seminterrato, da n. 37 (trentasette) box auto e da n. 15 (quindici) cantine e 15 soffitte annesse agli appartamenti, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 339 particella 5671 subalterni dal numero 1 al numero 68;



Successivamente alla ultimazione dei lavori, con Determinazione Dirigenziale n. 681 del 18 Luglio 2011 protocollo n. 56062, il Comune di Roma ha rilasciato il relativo certificato di agibilità.

L'immobile risulta, a meno di qualche piccola modifica (sanabile) sulle parti comuni, conforme al progetto rinvenuto presso gli uffici con prot.n.18818 del 13/03/2006. Per sanare le difformità sulle parti comuni, visto il mancato rinvenimento della Dia sopra citata, dovrà essere predisposta una SCIA a sanatoria i cui costi, comprensivi di sanzioni e spese tecniche, si stimano in euro 10.000,00 da suddividere tra tutte le unità.

La storia urbanistica e vincolistica dell'intero compendio immobiliare, destinato ad edilizia economica convenzionata, viene qui di seguito riassunta:

1) Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 17 Luglio 2003 è stata adottata la variante integrativa - sostitutiva al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, individuato come Piano di Zona B51 "Via Ponderano" ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865;

2) Le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B51 "Via Ponderano" sono state così acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma in attuazione del T.U. degli Espropri di cui al D.P.R. 8 Giugno 2001, n. 327, giusto Decreto di Esproprio per Pubblica Utilità del Dirigente preposto all'Ufficio Unico per le Espropriazioni del Comune di Roma n. 10 del 22 Marzo 2006, (in ALLEGATO 4) trascritto a Roma al n. 11461 di formalità in data 19 Febbraio 2007 a carico della società Selva Verde S.r.l. (particelle 4762 e 4753 del foglio 339);

3) Il 5.12.2005, la Società per azioni Italiana Strade Edilizia Bonifiche - S.A.I.S.E.B., con sede legale in Roma, iscritta al numero nel Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 00400140588 ha presentato al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 81885 del 5.12.2005) un'istanza per la concessione del diritto di superficie sulle predette aree, finalizzata alla realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi a finanziamento ai sensi della Legge 8 Febbraio 2001, n. 21, disposto con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 Dicembre 2001, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1012 del 29 Ottobre 2004 (pubblicato su BURL n. 35 del 20 Dicembre 2004) e con successiva Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.136 del 14 Febbraio 2005 (pubblicato su BURL n. 9 del 30 Marzo 2005), concernente il programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto" e, più precisamente, per la costruzione di alloggi in locazione permanente, erogato direttamente dalla Regione Lazio;

4) Il 22.05.2006 Veniva stipulato l'atto d'obbligo unilaterale Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep.38573 (in ALLEGATO 8) con cui la società si impegnava a vincolare l'area al servizio della costruzione, a destinare una superficie di 1.066,19 mq a parcheggio privato, nonché a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, a mantenere la destinazione d'uso delle cantine e delle soffitte al servizio dell'edificio.... ecc.;

5) Il 30.03.2007, con ulteriore atto d'obbligo unilaterale a favore della Regione Lazio, rep.40161 (in ALLEGATO n.9), a rogito stesso notaio Ungari Trasatti, si vincolavano gli immobili alla locazione permanente. La Regione Lazio imponendo il vincolo di locazione ha concesso un finanziamento alla SAISEB, ai sensi della L.179/92 e del DGR 1012 del 29.10.2004, pari ad euro 1.441.244,94* per una superficie complessiva edificata di 2.656,67 mq (con un valore unitario al mq pari a 482,58 euro oltre 168,36 euro, quale contributo a sostegno dell'intervento destinato alla proprietà). Tale contributo è stato calcolato per n.30 alloggi con cantina e posto auto e non per gli ulteriori n.7 box auto che risultano liberi (esclusi dal vincolo locatizio e dal contributo regionale). (*contributo massimo erogabile, calcolato ex D.M.2523 del 27/12/2001 - approvato con DGR n.1012 del 29.10.2004 - B.U.R. n.35 del 20.12.2004 - e successiva - DGR del 20.06.2003 n.527 G.U. 30.06.2003 S.O.n.4)

6) Nella stessa data del 30.03.2007 tra il Comune di Roma e la predetta società S.A.I.S.E.B., in attuazione della Deliberazione Comunale n. 11 del 19 gennaio 2006, esecutiva ai sensi di legge, è stata stipulata una Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, giusto atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, ricevuto in data 30 marzo 2007, Rep. n. 40163 Racc.n.21138 (in ALLEGATO 3). Con la citata Convenzione il Comune di Roma concedeva alla società S.A.I.S.E.B. il diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) - rinnovabile ad istanza degli aventi causa dal concessionario S.A.I.S.E.B. almeno un anno prima della scadenza - per la realizzazione di una cubatura residenziale (di 7756 mc effettivi e virtuali 8618 mc per il calcolo del corrispettivo) sull'area compresa nel piano di zona B51 "Via Ponderano", facente parte del comparto "H". Il corrispettivo della concessione viene determinato (con DD.n.1745 del 15.12.2005 e n.516 del



10.04.2006 e DCC n.228 del 23.12.2002) in euro 667.722,64 di cui euro 266.554,74, quale quota provvisoria per l'acquisizione dell'area da parte del Comune per definire il procedimento di esproprio (soggetta a conguaglio) ed euro 401.167,90 quale contributo per le opere di urbanizzazione;

L'eventuale conguaglio – secondo quanto previsto nella convenzione - potrà essere posto a carico dei titolari dei beni realizzati e dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali. Ciascun notaio rogante è da ritenersi sempre obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate ai sensi dell'art.36 della L.865/71, la richiesta di conguaglio, da considerarsi onere reale, graverà su tutti i successivi aventi causa quali obbligati al conguaglio stesso.

A tale proposito, al fine di verificare l'esistenza di eventuali calcoli a conguaglio da parte della P.A., è stata richiesta dalla scrivente la certificazione di conclusione dell'iter espropriativo da parte del Comune di Roma (richiesta che è stata evasa soltanto in data 02.09.2024 con prot. QI/2024/0170681). Il Comune di Roma ha certificato l'emissione del Decreto Definitivo di esproprio n.10 del 22.03.2006, pertanto l'iter è da considerarsi concluso senza ulteriori conguagli futuri.

La Convenzione, agli articoli 11 e 12 del Disciplinare (in allegato sotto la lettera "B") prevede, nel caso di cessione o di locazione di alloggio, per un corrispettivo superiore a quello determinato dall'art.3 della medesima Convenzione, la nullità delle relative pattuizioni per la parte eccedente i corrispettivi o i canoni approvati dal Comune di Roma;

7) In data 6 maggio 2010, con protocollo n. 29871, (ALLEGATO 11.1) veniva presentata dalla richiedente S.A.I.S.EB. al Comune di Roma, IX Dipartimento 3 U.O., la Tabella riepilogativa del corrispettivo massimo di cessione di ciascun alloggio (inizialmente calcolato in euro 1.756,50/mq). Detta tabella è stata approvata dal Comune di Roma in data 20 maggio 2010 con n. di protocollo generale QI 33232 e successivamente modificata (a conclusione del procedimento di riesame in autotutela, ex artt. 7 e ss.mm. L.241/1990, avviato con nota prot. QI 120959 del 04.08.2014) con Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma rep. QI 275 prot. QI 30627 del 20.02.2023 (in ALLEGATO 11.3) per cui il definitivo prezzo massimo di cessione viene fissato in euro 1.791,21/mq (il canone concertato di locazione, fissato in euro 6,378 mq/mese nella precedente tabella del 2010, non viene aggiornato né indicato nella nuova Tabella allegata alla suddetta Determinazione del 2023).

8) Nell'anno 2012, con Determinazione Direttoriale, la Regione Lazio autorizzava la trasformazione da locazione permanente a locazione non inferiore a 25 anni e, con atto d'obbligo stipulato a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 8 Ottobre 2012 Rep. n. 47164 Racc. n. 26109 registrato a Roma 5 il 10 Ottobre 2012 e trascritto a Roma 1 in pari data ai numeri 99196 R.G. e 72067 R.P.(ALLEGATO 10), si fissava l'obbligo di concedere in locazione gli alloggi ai soggetti aventi diritto, per una durata non inferiore ai 25 (venticinque) anni modificando il precedente atto d'obbligo rep. 40161 del 2007.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 36



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 67** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 36, p-S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato.

Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti.

Il box individuato con il sub 68 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato così edificato, in regime di edilizia convenzionata (P.E.E.P.EX LEGE 167/1962), in virtù degli atti d'obbligo e delle convenzioni stipulate con la P.A. sono gravate dai seguenti vincoli:

1) VINCOLO DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE (PER CONVENZIONE EX LEGE 865/1971 CON IL COMUNE DI ROMA - ALLEGATO 3.1) In base a quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Roma l'immobile potrà essere venduto ai soli soggetti aventi diritto ed al prezzo massimo di cessione;

2) VINCOLO DI PRIMA CESSIONE: L'immobile potrà essere venduto soltanto dopo cinque anni dall'atto notarile di prima cessione (vedi art.5 e art.11 - allegato B alla convenzione in ALLEGATO 3.1);

3) VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE (PER ATTO D'OBBLIGO CON LA REGIONE LAZIO - EX L.R.21/2009 - ALLEGATO 9) In base a quanto previsto dall'atto d'obbligo, per la locazione non inferiore a 25 anni con la Regione Lazio, la cessione a terzi, in tutto o in parte degli alloggi, può avvenire anche prima della scadenza del vincolo di locazione ma, per l'immobile eventualmente trasferito prima della scadenza del vincolo di locazione, il vincolo verrà assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e nelle relative e successive trascrizioni **(dal vincolo locatizio venticinquennale sono escluse le unità destinate a box auto realizzate senza il contributo regionale - individuate con i subb.53,54,55,56,66,67,68);**

4) VINCOLO DI PRELAZIONE: In caso di vendita a terzi, prima della scadenza della locazione medesima (25 anni), gli alloggi oggetto di locazione sono soggetti a prelazione in favore dei locatari in possesso dei requisiti di legge;

5) VINCOLO DI PERTINENZIALITA': Le porzioni immobiliari destinate ad autorimesse o posti auto, eventualmente realizzate oltre a quelle minime previste dagli standards urbanistici, potranno essere cedute anche a soggetti che non siano proprietari di cubature all'interno del condominio, purché lo siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del Piano di Zona medesimo (B51-Ponderano).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

NOTA: manca l'atto di acquisto ultra ventennio *inter vivos* da parte di Sola Ugo, originario proprietario del terreno sul quale è stato poi edificato l'immobile.

TITOLARITÀ

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



- ASA SECONDA SOC.COOP.EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 09525981008
VIA SAN NICOLA DA TOLENTINO 50
00100 - ROMA (RM)

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

- ASA SECONDA SOC.COOP.EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE (Proprietà superficiaria 1/1)

La società debitrice è titolare del diritto di proprietà superficiaria, per la durata di 99 anni decorrenti dal 30/03/2007, giusta convenzione con il Comune di Roma in qualità di concedente.

CONFINI

Il box auto individuato con il sub.68, sito nell'autorimessa condominiale confina con area di manovra, box auto (sub.67), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,50 mq	17,50 mq	1	17,50 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2008 al 06/03/2009	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) Diritto del concedente 1000/1000; (RM) Proprietà superficiaria 1000/1000;	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 68, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 16 mq Rendita € 75,20 Piano S1
Dal 06/03/2009 al 08/06/2010	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1000/1000; Proprietà superficiaria 1000/1000; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2009	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 68, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 16 mq Rendita € 102,47 Piano S1
Dal 08/06/2010 al 16/06/2010	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1000/1000; Proprietà superficiaria 1000/1000; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/06/2010	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 68, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 16 mq Rendita € 102,47 Piano S1



Dal 16/06/2010 al 29/04/2014	1/1; Proprieta' superficiaria	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 68, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 16 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 102,47 Piano S1
Dal 29/04/2014 al 09/11/2015	superficiaria 1/1; Proprieta'	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 68, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 16 mq Rendita € 102,47 Piano S1
Dal 09/11/2015	superficiaria 1/1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Proprieta'	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 68, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 16 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 102,47 Piano S1

L'immobile è stato costruito su terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione D, F.339, allegato 540, particella 5018. Con tipo mappale presentato in data 31/10/2008 n.3537.1/2008 la particella è stata trasferita al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi: F.339 part.5671. Successivamente, con denuncia accatastamento del 20/11/2008 n.11647.1/2008, sono state censite al catasto fabbricati, le unità immobiliari edificate in Via Pallanza nn.57-61.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	339	5671	68	6	C6	15	16 mq	19 mq	102,47 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo delle parti interne è ottimo. Gli esterni sono in buono stato di conservazione, il box è dotato di porta metallica basculante ad azionamento manuale.



PARTI COMUNI

L'edificio si compone delle seguenti parti comuni: atrio e vano scale/ascensore, chiostre interne, aree di manovra al piano interrato per accessi ai box auto, lastrico solare con pannelli solari al piano quinto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Secondo quanto previsto dalla convenzione con il Comune di Roma del 30.03.2007 rep.40163, i lotti di terreno ricompresi nel comparto "H" di cui fa parte l'edificio in oggetto, sono gravati da servitù prediali perpetue reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia gli spazi aperti che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e di canalizzazioni di pubblici servizi, il tutto da esercitarsi nei luoghi a ciò destinati dai permessi di costruire, dai progetti approvati e dalle relative planimetrie di coordinamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Altezza interna utile: 2,40
- Str. verticali: in c.a.
- Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.
- Pareti esterne : parete in blocchi di cls.
- Pavimentazione interna: in cemento.
- Infissi esterni ed interni: porta basculante metallica ad azionamento manuale.
- Impianti: Impianto elettrico di illuminazione in canalina esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'Immobile risulta libero.
Il canone di locazione massimo fissato per convenzione è pari a 106,27 €/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1968 al 09/05/1968	1/2 di piena proprietà gravata da usufrutto uxorio terreni Fl.339 p.la 306 e Fl.339 p.la 87 Fl.339 p.la 306 e Fl.339 p.la 87(denuncia successione regolata da testamento reg.to il 18/05/1968 nr.6543) Codice Fiscale/P.IVA: 0000000	SUCCESSIONE IN MORTE DI SOLA UGO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		testamento CARLO SELVAGGI	11/05/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/09/1969	80839	55466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/1968 al 25/11/1989	; ; 1/2 di piena proprietà ciascuna dei terreni	SUCCESSIONE IN MORTE DI PERNICE MATILDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/05/1968		



	Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 87 Codice Fiscale/P.IVA: 000000000000	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/1989 al 29/06/2004	a 1/2 di piena proprietà terreni Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 87 (accettazione di eredità di on beneficio di inventario trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 addì 17/08/1990 ai nn.72324/42282) Codice Fiscale/P.IVA: 000000000000	SUCCESSIONE IN MORTE DI SOLA SILVIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/11/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	29/08/2011	99769	63197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 1	16/11/1990	37	13340
Dal 29/06/2004 al 22/03/2006	1/1 di piena proprietà Terreni Fl.339 p.lla 306 e Fl.339 p.lla 4138 Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIANCARELLI ROBERTO	29/06/2004	108939	32666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	09/07/2004	75413	48508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2006 al 30/03/2007	COMUNE DI ROMA proprietà 1/1 terreno F.339 part.4753 F.339 part. 4762 Codice Fiscale/P.IVA: 000000000000	ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	19/02/2007	33663	11461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2007 al		COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			



16/06/2010	iritto di superficie della durata di 99 anni dal COMUNE DI ROMA Codice Fiscale/P.IVA: 0000000	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI	30/03/2007	40163	21138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/04/2007	74354	25394
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2010 al 29/04/2014	di piena proprietà superficiaria Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		POCATERRA LUIGI	16/06/2010	54975	18786
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	21/06/2010	75851	43778
		Registrazione			
Dal 29/04/2014	1/1 di piena proprietà superficiaria Codice Fiscale/P.IVA: 09525981008	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENGHINI IGOR	29/04/2014	36579	13020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	15/05/2014	54761	35152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a ROMA 1 il 20/09/2013
Reg. gen. 90530 - Reg. part. 12689
Importo: € 6.600.000,00

Data: 18/09/2013
N° repertorio: 33399
N° raccolta: 12528

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a ROMA 1 il 15/05/2014
Reg. gen. 54762 - Reg. part. 6575
Importo: € 325.347,56

N° repertorio: 36579
N° raccolta: 13020

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a ROMA 1 il 15/05/2014
Reg. gen. 54763 - Reg. part. 6576
Importo: € 200.000,00

Data: 29/04/2014
N° repertorio: 36581
N° raccolta: 13022

Trascrizioni non cancellabili

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**
Trascritto a ROMA 1 il 13/04/2007

- **I A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a ROMA 1 il 13/04/2007
Reg. gen. 74354 - Reg. part. 25394

COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO
Trascritto a ROMA 1 il 10/10/2012



Trascrizioni cancellabili

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 05/10/2020

Reg. gen. 97091 - Reg. part. 66938

Contro ASA SECONDA SOC.COOP.EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE

Note: ANNOTAZIONE presentata il 18/06/2021 Reg. gen. 97091 - Reg. part. 66938 : CANCELLAZIONE

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 26/03/2021

Reg. gen. 38249 - Reg. part. 26469

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG approvato con DPR del 16.12.1965 l'area ricade nelle zone destinate ai piani di Zona. Con D.G.R. Lazio n.7387 del 1.12.1987 veniva approvato il II P.E.E.P. ex lege 167/62 e successiva variante integrativa adottata con D.C.C. n.142 del 17.07.2003 e approvata con D.C.G.R. Lazio n.8 del 10.01.2006. Secondo le previsioni del NPRG adottato con deliberazione n.33 del 19/20 marzo 2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'immobile ricade nel: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - nell'ambito del PdZ B51 Via Ponderano (II P.E.E.P.). CARTA DELLA QUALITA' : NESSUNA INDICAZIONE

P.T.P. 15/4 approvato con L.R. Lazio n.24 del 06.07.1998 il PdZ b51 Ponderano ricade in parte in area di Tutela Orientata e in parte in area di Tutela Limitata

P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade:

P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

P.T.P.R. TAV.B: Aree urbanizzate del PTPR - vincoli assenti

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è stato realizzato su Area compresa nel Piano di zona B51 - "Via Ponderano" - Comparto H/p (avente accesso da Via Pallanza numeri civici 59 e 61 - nel Municipio XIX di Roma Capitale). L'area in oggetto è distinta nel Catasto Terreni del Comune di Roma alla sezione D, foglio 339, allegato 540, particella frazionata 5018 (la particella originaria era la 4989 accorpata alle particelle 4993, 4753, 4763, 4762, 4752 e 4751). La particella 4989 deriva a sua volta dalla particella 4759 e che congiuntamente alla particella 4762 hanno avuto origine entrambe dalla particella 4138 e prima ancora dalla particella 87;

Il terreno così individuato veniva concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie per 99 anni alla società SAISEB, con Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865, (giusto atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, 30 Marzo 2007, Rep. n. 40163 Racc. n. 21138 Cfr.ALL.3 e ALL.15) per la costruzione di alloggi in regime di edilizia convenzionata a locazione permanente. La cubatura assegnata alla SAISEB è pari a 8.618 mc virtuali e 7.756 reali. Su questo lotto è stato edificato il complesso edilizio per cui è causa, in forza di permesso di costruire n.444 rilasciato dal Comune di Roma alla Soc. S.A.I.S.E.B. srl in data 12 Aprile 2006, su progetto prot.n.18818 del 13/03/2006 e successiva D.I.A. in variante del 20 Ottobre 2008 prot.n.68877. I lavori sono stati ultimati in data 29 settembre 2009 (comunicazione di fine lavori protocollata



al Comune di Roma - Municipio Roma XIX in data 30 settembre 2009);

La sottoscritta ha rinvenuto presso il Dipartimento IX del Comune di Roma il progetto prot.n.18818 del 13/03/2006 (in ALL.19) mentre la documentazione della D.I.A. in variante di progetto è stata richiesta al Comune di Roma - Municipio XIV con prot. CT/2023/12642 il quale ha dato risposta di mancato rinvenimento del progetto che si allega alla presente (ALL.20.1 Accesso agli atti), la documentazione è stata richiesta anche al D.P.A.U. con prot. QI/2023/0170570 anche questa istanza ha avuto risposta di mancato rinvenimento (ALL.20.2 Accesso agli atti). Con i suddetti titoli è stato edificato un edificio da cielo a terra composto da cinque piani fuori terra suddivisi in 30 (trenta) appartamenti; al piano seminterrato, da n. 37 (trentasette) box auto e da n. 15 (quindici) cantine e 15 soffitte annesse agli appartamenti, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 339 particella 5671 subalterni dal numero 1 al numero 68;

Successivamente alla ultimazione dei lavori, con Determinazione Dirigenziale n. 681 del 18 Luglio 2011 protocollo n. 56062, il Comune di Roma ha rilasciato il relativo certificato di agibilità.

L'immobile risulta, a meno di qualche piccola modifica (sanabile) sulle parti comuni, conforme al progetto rinvenuto presso gli uffici con prot.n.18818 del 13/03/2006. Per sanare le difformità sulle parti comuni, visto il mancato rinvenimento della Dia sopra citata, dovrà essere predisposta una SCIA a sanatoria i cui costi, comprensivi di sanzioni e spese tecniche, si stimano in euro 10.000,00 da suddividere tra tutte le unità.

La storia urbanistica e vincolistica dell'intero compendio immobiliare, destinato ad edilizia economica convenzionata, viene qui di seguito riassunta:

1) Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 17 Luglio 2003 è stata adottata la variante integrativa - sostitutiva al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, individuato come Piano di Zona B51 "Via Ponderano" ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865;

2) Le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B51 "Via Ponderano" sono state così acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma in attuazione del T.U. degli Espropri di cui al D.P.R. 8 Giugno 2001, n. 327, giusto Decreto di Esproprio per Pubblica Utilità del Dirigente preposto all'Ufficio Unico per le Espropriazioni del Comune di Roma n. 10 del 22 Marzo 2006, (in ALLEGATO 4) trascritto a Roma al n. 11461 di formalità in data 19 Febbraio 2007 a carico della società Selva Verde S.r.l. (particelle 4762 e 4753 del foglio 339);

3) Il 5.12.2005, la Società per azioni Italiana Strade Edilizia Bonifiche - S.A.I.S.E.B., con sede legale in Roma, iscritta al numero nel Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 00400140588 ha presentato al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 81885 del 5.12.2005) un'istanza per la concessione del diritto di superficie sulle predette aree, finalizzata alla realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi a finanziamento ai sensi della Legge 8 Febbraio 2001, n. 21, disposto con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 Dicembre 2001, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1012 del 29 Ottobre 2004 (pubblicato su BURL n. 35 del 20 Dicembre 2004) e con successiva Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.136 del 14 Febbraio 2005 (pubblicato su BURL n. 9 del 30 Marzo 2005), concernente il programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto" e, più precisamente, per la costruzione di alloggi in locazione permanente, erogato direttamente dalla Regione Lazio;

4) Il 22.05.2006 Veniva stipulato l'atto d'obbligo unilaterale Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep.38573 (in ALLEGATO 8) con cui la società si impegnavano a vincolare l'area al servizio della costruzione, a destinare una superficie di 1.066,19 mq a parcheggio privato, nonché a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, a mantenere la destinazione d'uso delle cantine e delle soffitte al servizio dell'edificio.... ecc.;

5) Il 30.03.2007, con ulteriore atto d'obbligo unilaterale a favore della Regione Lazio, rep.40161 (in ALLEGATO n.9), a rogito stesso notaio Ungari Trasatti, si vincolavano gli immobili alla locazione permanente. La Regione Lazio imponendo il vincolo di locazione ha concesso un finanziamento alla SAISEB, ai sensi della L.179/92 e del DGR 1012 del 29.10.2004, pari ad euro 1.441.244,94* per una superficie complessiva edificata di 2.656,67 mq (con un valore unitario al mq pari a 482,58 euro oltre 168,36 euro, quale contributo a sostegno dell'intervento destinato alla proprietà). Tale contributo è stato calcolato per n.30 alloggi con cantina e posto auto e non per gli ulteriori n.7 box auto che risultano liberi (esclusi dal vincolo locatizio e dal contributo regionale). (*contributo massimo erogabile, calcolato ex D.M.2523 del 27/12/2001 - approvato con DGR n.1012 del 29.10.2004 - B.U.R.



n.35 del 20.12.2004 - e successiva - DGR del 20.06.2003 n.527 G.U. 30.06.2003 S.O.n.4)

6) Nella stessa data del 30.03.2007 tra il Comune di Roma e la predetta società S.A.I.S.E.B., in attuazione della Deliberazione Comunale n. 11 del 19 gennaio 2006, esecutiva ai sensi di legge, è stata stipulata una Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, giusto atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, ricevuto in data 30 marzo 2007, Rep. n. 40163 Racc.n.21138 (in ALLEGATO 3). Con la citata Convenzione il Comune di Roma concedeva alla società S.A.I.S.E.B. il diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) - rinnovabile ad istanza degli aventi causa dal concessionario S.A.I.S.E.B. almeno un anno prima della scadenza - per la realizzazione di una cubatura residenziale (di 7756 mc effettivi e virtuali 8618 mc per il calcolo del corrispettivo) sull'area compresa nel piano di zona B51 "Via Ponderano", facente parte del comparto "H". Il corrispettivo della concessione viene determinato (con DD.n.1745 del 15.12.2005 e n.516 del 10.04.2006 e DCC n.228 del 23.12.2002) in euro 667.722,64 di cui euro 266.554,74, quale quota provvisoria per l'acquisizione dell'area da parte del Comune per definire il procedimento di esproprio (soggetta a conguaglio) ed euro 401.167,90 quale contributo per le opere di urbanizzazione;

L'eventuale conguaglio - secondo quanto previsto nella convenzione - potrà essere posto a carico dei titolari dei beni realizzati e dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali. Ciascun notaio rogante è da ritenersi sempre obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate ai sensi dell'art.36 della L.865/71, la richiesta di conguaglio, da considerarsi onere reale, graverà su tutti i successivi aventi causa quali obbligati al conguaglio stesso.

A tale proposito, al fine di verificare l'esistenza di eventuali calcoli a conguaglio da parte della P.A., è stata richiesta dalla scrivente la certificazione di conclusione dell'iter espropriativo da parte del Comune di Roma (richiesta che è stata evasa soltanto in data 02.09.2024 con prot. QI/2024/0170681). Il Comune di Roma ha certificato l'emissione del Decreto Definitivo di esproprio n.10 del 22.03.2006, pertanto l'iter è da considerarsi concluso senza ulteriori conguagli futuri.

La Convenzione, agli articoli 11 e 12 del Disciplinare (in allegato sotto la lettera "B") prevede, nel caso di cessione o di locazione di alloggio, per un corrispettivo superiore a quello determinato dall'art.3 della medesima Convenzione, la nullità delle relative pattuizioni per la parte eccedente i corrispettivi o i canoni approvati dal Comune di Roma;

7) In data 6 maggio 2010, con protocollo n. 29871, (ALLEGATO 11.1) veniva presentata dalla richiedente S.A.I.S.E.B. al Comune di Roma, IX Dipartimento 3 U.O., la Tabella riepilogativa del corrispettivo massimo di cessione di ciascun alloggio (inizialmente calcolato in euro 1.756,50/mq). Detta tabella è stata approvata dal Comune di Roma in data 20 maggio 2010 con n. di protocollo generale QI 33232 e successivamente modificata (a conclusione del procedimento di riesame in autotutela, ex artt. 7 e ss.mm. L.241/1990, avviato con nota prot. QI 120959 del 04.08.2014) con Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma rep. QI 275 prot. QI 30627 del 20.02.2023 (in ALLEGATO 11.3) per cui il definitivo prezzo massimo di cessione viene fissato in euro 1.791,21/mq (il canone concertato di locazione, fissato in euro 6,378 mq/mese nella precedente tabella del 2010, non viene aggiornato né indicato nella nuova Tabella allegata alla suddetta Determinazione del 2023).

8) Nell'anno 2012, con Determinazione Direttoriale, la Regione Lazio autorizzava la trasformazione da locazione permanente a locazione non inferiore a 25 anni e, con atto d'obbligo stipulato a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 8 Ottobre 2012 Rep. n. 47164 Racc. n. 26109 registrato a Roma 5 il 10 Ottobre 2012 e trascritto a Roma 1 in pari data ai numeri 99196 R.G. e 72067 R.P.(ALLEGATO 10), si fissava l'obbligo di concedere in locazione gli alloggi ai soggetti aventi diritto, per una durata non inferiore ai 25 (venticinque) anni modificando il precedente atto d'obbligo rep. 40161 del 2007.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 37



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 52** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 37, p-S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato.

Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti.

Il box auto individuato con il sub 53 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato così edificato, in regime di edilizia convenzionata (P.E.E.P.EX LEGE 167/1962), in virtù degli atti d'obbligo e delle convenzioni stipulate con la P.A. sono gravate dai seguenti vincoli:

1) VINCOLO DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE (PER CONVENZIONE EX LEGE 865/1971 CON IL COMUNE DI ROMA - ALLEGATO 3.1) In base a quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Roma l'immobile potrà essere venduto ai soli soggetti aventi diritto ed al prezzo massimo di cessione;

2) VINCOLO DI PRIMA CESSIONE: L'immobile potrà essere venduto soltanto dopo cinque anni dall'atto notarile di prima cessione (vedi art.5 e art.11 - allegato B alla convenzione in ALLEGATO 3.1);

3) VINCOLO LOCATIZIO VENTICINQUENNALE (PER ATTO D'OBBLIGO CON LA REGIONE LAZIO - EX L.R.21/2009 - ALLEGATO 9) In base a quanto previsto dall'atto d'obbligo, per la locazione non inferiore a 25 anni con la Regione Lazio, la cessione a terzi, in tutto o in parte degli alloggi, può avvenire anche prima della scadenza del vincolo di locazione ma, per l'immobile eventualmente trasferito prima della scadenza del vincolo di locazione, il vincolo verrà assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e nelle relative e successive trascrizioni **(dal vincolo locatizio venticinquennale sono escluse le unità destinate a box auto realizzate senza il contributo regionale - individuate con i subb.53,54,55,56,66,67,68);**

4) VINCOLO DI PRELAZIONE: In caso di vendita a terzi, prima della scadenza della locazione medesima (25 anni), gli alloggi oggetto di locazione sono soggetti a prelazione in favore dei locatari in possesso dei requisiti di legge;

5) VINCOLO DI PERTINENZIALITA': Le porzioni immobiliari destinate ad autorimesse o posti auto, eventualmente realizzate oltre a quelle minime previste dagli standards urbanistici, potranno essere cedute anche a soggetti che non siano proprietari di cubature all'interno del condominio, purché lo siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del Piano di Zona medesimo (B51-Ponderano).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

NOTA: manca l'atto di acquisto ultra ventennio *inter vivos* da parte di Sola Ugo, originario proprietario del terreno sul quale è stato poi edificato l'immobile.

TITOLARITÀ

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



- ASA SECONDA SOC.COOP.EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: 09525981008
VIA SAN NICOLA DA TOLENTINO 50
00100 - ROMA (RM)

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

- ASA SECONDA SOC.COOP.EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE (Proprietà superficiaria 1/1)

La società debitrice è titolare del diritto di proprietà superficiaria, per la durata di 99 anni decorrenti dal 30/03/2007, giusta convenzione con il Comune di Roma in qualità di concedente.

CONFINI

Il box auto individuato con il sub.53, sito nell'autorimessa condominiale confina con area di manovra, box auto (sub.67), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2008 al 06/03/2009	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) Diritto del concedente 1000/1000; ede in ROMA (RM) Proprieta' superficiaria 1000/1000;	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 53, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 18 mq Rendita € 84,60 Piano S1
Dal 06/03/2009 al 08/06/2010	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1000/1000; 2 roprieta superficiaria 1000/1000; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2009	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 53, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Rendita € 115,27 Piano S1
Dal 08/06/2010 al 16/06/2010	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586 Diritto del concedente 1000/1000; 2 SAISEB ITALIANA STRADE EDILIZIA BONIFICHE SPA sede in ROMA (RM) 00400140588 Proprieta' superficiaria 1000/1000; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/06/2010	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 53, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Rendita € 115,27 Piano S1



Dal 16/06/2010 al 29/04/2014	0 1/1;	sede in ROMA (RM) - Proprieta' superficiaria	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 53, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Rendita € 115,27 Piano S1
Dal 29/04/2014 al 09/11/2015	superficiaria 1/1;	Proprieta'	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 53, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Rendita € 115,27 Piano S1
Dal 09/11/2015	superficiaria 1/1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Proprieta'	Catasto Fabbricati Fg. 339, Part. 5671, Sub. 53, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 18 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 115,27 Piano S1

L'immobile è stato costruito su terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione D, F.339, allegato 540, particella 5018. Con tipo mappale presentato in data 31/10/2008 n.3537.1/2008 la particella è stata trasferita al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi: F.339 part.5671.
Successivamente, con denuncia accatastamento del 20/11/2008 n.11647.1/2008, sono state censite al catasto fabbricati, le unità immobiliari edificate in Via Pallanza nn.57-61.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	339	5671	53	6	C6	15	18 mq	22 mq	115,27 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo delle parti interne è ottimo.
Gli esterni sono in buono stato di conservazione, il box è dotato di porta metallica basculante ad azionamento manuale.



PARTI COMUNI

L'edificio si compone delle seguenti parti comuni: atrio e vano scale/ascensore, chiostre interne, aree di manovra al piano interrato per accessi ai box auto, lastrico solare con pannelli solari al piano quinto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Secondo quanto previsto dalla convenzione con il Comune di Roma del 30.03.2007 rep.40163, i lotti di terreno ricompresi nel comparto "H" di cui fa parte l'edificio in oggetto, sono gravati da servitù prediali perpetue reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia gli spazi aperti che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e di canalizzazioni di pubblici servizi, il tutto da esercitarsi nei luoghi a ciò destinati dai permessi di costruire, dai progetti approvati e dalle relative planimetrie di coordinamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 2,40

Str. verticali: in c.a.

Solai: in latero cemento/prefabbricati in c.a.

Pareti esterne : parete in blocchi di cls.

Pavimentazione interna: in cemento.

Infissi esterni ed interni: porta basculante metallica ad azionamento manuale.

Impianti: Impianto elettrico di illuminazione in canalina esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il canone di locazione massimo fissato per convenzione è pari a 114,50 €/mese.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile (congiuntamente con l'appartamento individuato con il sub.15 e il box auto individuato con il sub.45) è attualmente occupato dalla Sig.ra DI STEFANO SILVIA.

Nel contratto di locazione del 20/05/2010 con scadenza 20/05/2035 registrato a ROMA 1 in data 3 giugno 2010 al n.7107 con un canone mensile di Euro 7.628,77 annuale pari a € 635,73 mensili oltre Istat - successivamente modificato e ridotto, con atto a rogito Notaio La Gioia Luigi del 26/09/2019, rep.95976/27555, con canone annuo pari a € 3.000,00 (€ 250,00 mensili) - con i quali contratti di locazione venivano assegnati all'occupante gli immobili individuati al sub.15 e al sub.45, l'immobile individuato con il sub.53 (box auto) non veniva ricompreso.

Successivamente, con contratto preliminare di assegnazione a termine iniziale a rogito del Notaio La Gioia Luigi dello stesso giorno 26/09/2019, registrato a Roma 1 il 15/10/2019 al n.13192, trascritto il 16/10/2019 _ ai nn.122448/85422 (ALLEGATO 2,lotto 37) la ASA SECONDA, proprietaria del diritto di superficie, si obbligava ad "assegnare alla promissaria assegnataria DI STEFANO SILVIA la proprietà superficiaria in via definitiva" anche dell'ulteriore unità immobiliare individuata con il sub.53. Nella Nota di Trascrizione dell'atto - Sezione D - si legge: "*detta assegnazione definitiva, per quanto riguarda il box auto aggiuntivo sub 53, interverrà entro tre anni dal 26/09/2019, non essendo oggetto di vincolo locatizio e di finanziamento da parte della Regione Lazio*".

Ad oggi non risulta avvenuta alcuna assegnazione definitiva.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1968 al 09/05/1968	; 1/2 di piena proprietà gravata da usufrutto uxorio terreni FL.339 p.lla 306 e FL.339 p.lla 87 FL.339 p.lla 306 e FL.339 p.lla 87(denuncia successione regolata da testamento reg.to il 18/05/1968 nr.6543) Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	SUCCESSIONE IN MORTE DI SOLA UGO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		testamento CARLO SELVAGGI	11/05/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/09/1969	80839	55466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 1	30/04/1968	41	5575
Dal 09/05/1968 al 25/11/1989	1/2 di piena proprietà ciascuna dei terreni FL.339 p.lla 306 e FL.339 p.lla 87 Codice Fiscale/P.IVA: 0000000000000	SUCCESSIONE IN MORTE DI PERNICE MATILDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/05/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/1989 al 29/06/2004	nata 1/2 di piena proprietà terreni FL.339 p.lla 306 e FL.339 p.lla 87 (accettazione di eredità di on beneficio di inventario trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 addì 17/08/1990 ai nn.72324/42282) Codice Fiscale/P.IVA: 000000000000	SUCCESSIONE IN MORTE DI SOLA SILVIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/11/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	29/08/2011	99769	63197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 1	16/11/1990	37	13340
Dal 29/06/2004 al 22/03/2006	/1 di piena proprietà Terreni FL.339 p.lla 306 e FL.339 p.lla 4138 Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIANCARELLI ROBERTO	29/06/2004	108939	32666
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	09/07/2004	75413	48508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2006 al 30/03/2007	COMUNE DI ROMA proprietà 1/1 terreno F.339 part.4753 F.339 part. 4762 Codice Fiscale/P.IVA: 00000000000	ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	19/02/2007	33663	11461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2007 al 16/06/2010	I diritto di superficie della durata di 99 anni dal COMUNE DI ROMA Codice Fiscale/P.IVA: 0000000	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI	30/03/2007	40163	21138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/04/2007	74354	25394
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2010 al 29/04/2014	1/1 di piena proprietà superficiaria Codice Fiscale/P.IVA: 00000000	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		POCATERRA LUIGI	16/06/2010	54975	18786
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	21/06/2010	75851	43778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2014	ASA SECONDA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE C.F. e P.IVA	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	09525981008 1/1 di piena proprietà superficiaria Codice Fiscale/P.IVA: 09525981008	GENGHINI IGOR	29/04/2014	36579	13020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	15/05/2014	54761	35152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a ROMA 1 il 20/09/2013
Reg. gen. 90530 - Reg. part. 12689
Importo: € 6.600.000,00

Data: 18/09/2013
N° repertorio: 33399
N° raccolta: 12528

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI**
Iscritto a ROMA 1 il 15/05/2014
Reg. gen. 54762 - Reg. part. 6575
Importo: € 325.347,56

Data: 29/04/2014
N° repertorio: 36579
N° raccolta: 13020

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI**
Iscritto a ROMA 1 il 15/05/2014



Reg. gen. 54763 - Reg. part. 6576
Importo: € 200.000,00

Data: 29/04/2014
N° repertorio: 36581
N° raccolta: 13022

Trascrizioni non cancellabili

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**
Trascritto a ROMA 1 il 13/04/2007
Reg. gen. 74352 - Reg. part. 25392
- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a ROMA 1 il 13/04/2007
Reg. gen. 74354 - Reg. part. 25394
- **COSTITUZIONE DI VINCOLO LOCATIZIO**
Trascritto a ROMA 1 il 10/10/2012
Reg. gen. 72067 - Reg. part. 99196
- **DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**
Trascritto a ROMA 1 il 23/09/2022
Reg. gen. 122610 - Reg. part. 86451
- **ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE**
Trascritto a ROMA 1 il 16/10/2019
Reg. gen. 122448 - Reg. part. 85422

Trascrizioni cancellabili

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 05/10/2020
Reg. gen. 97091 - Reg. part. 66938

Note: ANNOTAZIONE presentata il 18/06/2021 Reg. gen. 97091 - Reg. part. 66938 : CANCELLAZIONE

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 26/03/2021
Reg. gen. 38249 - Reg. part. 26469



NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG approvato con DPR del 16.12.1965 l'area ricade nelle zone destinate ai piani di Zona. Con D.G.R. Lazio n.7387 del 1.12.1987 veniva approvato il II P.E.E.P. ex lege 167/62 e successiva variante integrativa adottata con D.C.C. n.142 del 17.07.2003 e approvata con D.C.G.R. Lazio n.8 del 10.01.2006. Secondo le previsioni del NPRG adottato con deliberazione n.33 del 19/20 marzo 2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'immobile ricade nel: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - nell'ambito del PdZ B51 Via Ponderano (II P.E.E.P.). CARTA DELLA QUALITA' : NESSUNA INDICAZIONE

P.T.P. 15/4 approvato con L.R. Lazio n.24 del 06.07.1998 il PdZ b51 Ponderano ricade in parte in area di Tutela Orientata e in parte in area di Tutela Limitata

P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade:

P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

P.T.P.R. TAV.B: Aree urbanizzate del PTPR - vincoli assenti

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è stato realizzato su Area compresa nel Piano di zona B51 - "Via Ponderano" - Comparto H/p (avente accesso da Via Pallanza numeri civici 59 e 61 - nel Municipio XIX di Roma Capitale). L'area in oggetto è distinta nel Catasto Terreni del Comune di Roma alla sezione D, foglio 339, allegato 540, particella frazionata 5018 (la particella originaria era la 4989 accorpata alle particelle 4993, 4753, 4763, 4762, 4752 e 4751). La particella 4989 deriva a sua volta dalla particella 4759 e che congiuntamente alla particella 4762 hanno avuto origine entrambe dalla particella 4138 e prima ancora dalla particella 87;

Il terreno così individuato veniva concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie per 99 anni alla società SAISEB, con Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865, (giusto atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, 30 Marzo 2007, Rep. n. 40163 Racc. n. 21138 Cfr.ALL.3 e ALL.15) per la costruzione di alloggi in regime di edilizia convenzionata a locazione permanente. La cubatura assegnata alla SAISEB è pari a 8.618 mc virtuali e 7.756 reali. Su questo lotto è stato edificato il complesso edilizio per cui è causa, in forza di permesso di costruire n.444 rilasciato dal Comune di Roma alla Soc. S.A.I.S.E.B. srl in data 12 Aprile 2006, su progetto prot.n.18818 del 13/03/2006 e successiva D.I.A. in variante del 20 Ottobre 2008 prot.n.68877. I lavori sono stati ultimati in data 29 settembre 2009 (comunicazione di fine lavori protocollata al Comune di Roma - Municipio Roma XIX in data 30 settembre 2009);

La sottoscritta ha rinvenuto presso il Dipartimento IX del Comune di Roma il progetto prot.n.18818 del 13/03/2006 (in ALL.19) mentre la documentazione della D.I.A. in variante di progetto è stata richiesta al Comune di Roma - Municipio XIV con prot. CT/2023/12642 il quale ha dato risposta di mancato rinvenimento del progetto che si allega alla presente (ALL.20.1 Accesso agli atti), la documentazione è stata richiesta anche al D.P.A.U. con prot. QI/2023/0170570 anche questa istanza ha avuto risposta di mancato rinvenimento (ALL.20.2 Accesso agli atti). Con i suddetti titoli è stato edificato un edificio da cielo a terra composto da cinque piani fuori terra suddivisi in 30 (trenta) appartamenti; al piano seminterrato, da n. 37 (trentasette) box auto e da n. 15 (quindici) cantine e 15 soffitte annesse agli appartamenti, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 339 particella 5671 subalterni dal numero 1 al numero 68;

Successivamente alla ultimazione dei lavori, con Determinazione Dirigenziale n. 681 del 18 Luglio 2011 protocollo n. 56062, il Comune di Roma ha rilasciato il relativo certificato di agibilità.

L'immobile risulta, a meno di qualche piccola modifica (sanabile) sulle parti comuni, conforme al progetto rinvenuto presso gli uffici con prot.n.18818 del 13/03/2006. Per sanare le difformità sulle parti comuni, visto il mancato rinvenimento della Dia sopra citata, dovrà essere predisposta una SCIA a sanatoria i cui costi, comprensivi di sanzioni e spese tecniche, si stimano in euro 10.000,00 da suddividere tra tutte le unità.



La storia urbanistica e vincolistica dell'intero compendio immobiliare, destinato ad edilizia economica convenzionata, viene qui di seguito riassunta:

1) Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 17 Luglio 2003 è stata adottata la variante integrativa - sostitutiva al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, individuato come Piano di Zona B51 "Via Ponderano" ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865;

2) Le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B51 "Via Ponderano" sono state così acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma in attuazione del T.U. degli Espropri di cui al D.P.R. 8 Giugno 2001, n. 327, giusto Decreto di Esproprio per Pubblica Utilità del Dirigente preposto all'Ufficio Unico per le Espropriazioni del Comune di Roma n. 10 del 22 Marzo 2006, (in ALLEGATO 4) trascritto a Roma al n. 11461 di formalità in data 19 Febbraio 2007 a carico della società Selva Verde S.r.l. (particelle 4762 e 4753 del foglio 339);

3) Il 5.12.2005, la Società per azioni Italiana Strade Edilizia Bonifiche - S.A.I.S.E.B., con sede legale in Roma, iscritta al numero nel Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 00400140588 ha presentato al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 81885 del 5.12.2005) un'istanza per la concessione del diritto di superficie sulle predette aree, finalizzata alla realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi a finanziamento ai sensi della Legge 8 Febbraio 2001, n. 21, disposto con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 Dicembre 2001, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1012 del 29 Ottobre 2004 (pubblicato su BURL n. 35 del 20 Dicembre 2004) e con successiva Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.136 del 14 Febbraio 2005 (pubblicato su BURL n. 9 del 30 Marzo 2005), concernente il programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto" e, più precisamente, per la costruzione di alloggi in locazione permanente, erogato direttamente dalla Regione Lazio;

4) Il 22.05.2006 Veniva stipulato l'atto d'obbligo unilaterale Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep.38573 (in ALLEGATO 8) con cui la società si impegnava a vincolare l'area al servizio della costruzione, a destinare una superficie di 1.066,19 mq a parcheggio privato, nonché a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, a mantenere la destinazione d'uso delle cantine e delle soffitte al servizio dell'edificio.... ecc.;

5) Il 30.03.2007, con ulteriore atto d'obbligo unilaterale a favore della Regione Lazio, rep.40161 (in ALLEGATO n.9), a rogito stesso notaio Ungari Trasatti, si vincolavano gli immobili alla locazione permanente. La Regione Lazio imponendo il vincolo di locazione ha concesso un finanziamento alla SAISEB, ai sensi della L.179/92 e del DGR 1012 del 29.10.2004, pari ad euro 1.441.244,94* per una superficie complessiva edificata di 2.656,67 mq (con un valore unitario al mq pari a 482,58 euro oltre 168,36 euro, quale contributo a sostegno dell'intervento destinato alla proprietà). Tale contributo è stato calcolato per n.30 alloggi con cantina e posto auto e non per gli ulteriori n.7 box auto che risultano liberi (esclusi dal vincolo locatizio e dal contributo regionale). (*contributo massimo erogabile, calcolato ex D.M.2523 del 27/12/2001 - approvato con DGR n.1012 del 29.10.2004 - B.U.R. n.35 del 20.12.2004 - e successiva - DGR del 20.06.2003 n.527 G.U. 30.06.2003 S.O.n.4)

6) Nella stessa data del 30.03.2007 tra il Comune di Roma e la predetta società S.A.I.S.E.B., in attuazione della Deliberazione Comunale n. 11 del 19 gennaio 2006, esecutiva ai sensi di legge, è stata stipulata una Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, giusto atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, ricevuto in data 30 marzo 2007, Rep. n. 40163 Racc.n.21138 (in ALLEGATO 3). Con la citata Convenzione il Comune di Roma concedeva alla società S.A.I.S.E.B. il diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) - rinnovabile ad istanza degli aventi causa dal concessionario S.A.I.S.E.B. almeno un anno prima della scadenza - per la realizzazione di una cubatura residenziale (di 7756 mc effettivi e virtuali 8618 mc per il calcolo del corrispettivo) sull'area compresa nel piano di zona B51 "Via Ponderano", facente parte del comparto "H". Il corrispettivo della concessione viene determinato (con DD.n.1745 del 15.12.2005 e n.516 del 10.04.2006 e DCC n.228 del 23.12.2002) in euro 667.722,64 di cui euro 266.554,74, quale quota provvisoria per l'acquisizione dell'area da parte del Comune per definire il procedimento di esproprio (soggetta a conguaglio) ed euro 401.167,90 quale contributo per le opere di urbanizzazione;

L'eventuale conguaglio - secondo quanto previsto nella convenzione - potrà essere posto a carico dei titolari dei beni realizzati e dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali. Ciascun notaio rogante è da ritenersi sempre obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate ai sensi dell'art.36 della L.865/71, la richiesta di conguaglio, da considerarsi onere reale, graverà su tutti i successivi aventi causa quali obbligati al conguaglio stesso.



A tale proposito, al fine di verificare l'esistenza di eventuali calcoli a conguaglio da parte della P.A., è stata richiesta dalla scrivente la certificazione di conclusione dell'iter espropriativo da parte del Comune di Roma (richiesta che è stata evasa soltanto in data 02.09.2024 con prot. QI/2024/0170681). Il Comune di Roma ha certificato l'emissione del Decreto Definitivo di esproprio n.10 del 22.03.2006, pertanto l'iter è da considerarsi concluso senza ulteriori conguagli futuri.

La Convenzione, agli articoli 11 e 12 del Disciplinare (in allegato sotto la lettera "B") prevede, nel caso di cessione o di locazione di alloggio, per un corrispettivo superiore a quello determinato dall'art.3 della medesima Convenzione, la nullità delle relative pattuizioni per la parte eccedente i corrispettivi o i canoni approvati dal Comune di Roma;

7) In data 6 maggio 2010, con protocollo n. 29871, (ALLEGATO 11.1) veniva presentata dalla richiedente S.A.I.S.EB. al Comune di Roma, IX Dipartimento 3 U.O., la Tabella riepilogativa del corrispettivo massimo di cessione di ciascun alloggio (inizialmente calcolato in euro 1.756,50/mq). Detta tabella è stata approvata dal Comune di Roma in data 20 maggio 2010 con n. di protocollo generale QI 33232 e successivamente modificata (a conclusione del procedimento di riesame in autotutela, ex artt. 7 e ss.mm. L.241/1990, avviato con nota prot. QI 120959 del 04.08.2014) con Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma rep. QI 275 prot. QI 30627 del 20.02.2023 (in ALLEGATO 11.3) per cui il definitivo prezzo massimo di cessione viene fissato in euro 1.791,21/mq (il canone concertato di locazione, fissato in euro 6,378 mq/mese nella precedente tabella del 2010, non viene aggiornato né indicato nella nuova Tabella allegata alla suddetta Determinazione del 2023).

8) Nell'anno 2012, con Determinazione Direttoriale, la Regione Lazio autorizzava la trasformazione da locazione permanente a locazione non inferiore a 25 anni e, con atto d'obbligo stipulato a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 8 Ottobre 2012 Rep. n. 47164 Racc. n. 26109 registrato a Roma 5 il 10 Ottobre 2012 e trascritto a Roma 1 in pari data ai numeri 99196 R.G. e 72067 R.P.(ALLEGATO 10), si fissava l'obbligo di concedere in locazione gli alloggi ai soggetti aventi diritto, per una durata non inferiore ai 25 (venticinque) anni modificando il precedente atto d'obbligo rep. 40161 del 2007.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 31

- **Bene N° 53** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 1, piano S1
L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 54 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 54, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione.

Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 1.200,00 €/mq.

I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2023, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) Codice zona: E113, Microzona: 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, stato conservativo normale Abitazioni civili min. 1.900,00 €/mq max. 2.700,00 €/mq. Abitazioni di tipo economico min. 1.600,00 €/mq max. 2.250,00 €/mq.

Box min. 800,00 €/mq max. 1.150,00 €/mq

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 1.000,00.

Passando ai conteggi si avrà quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 22 x €/mq 1.000,00 = € 22.000,00 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.

- SI PRECISA CHE LA VENDITA E' RELATIVA ALLA SOLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA E CHE LA RIVENDITA DEL BENE - DOPO L'AGGIUDICAZIONE ALL'ASTA - SARA' SOGGETTA AI VINCOLI PREVISTI DALLA CONVENZIONE CON IL COMUNE DI ROMA DEL 30.03.2007 Rep.n.40163 Racc.n.21138 (in ALLEGATO 3):
1) VINCOLO DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE (PER CONVENZIONE EX LEGE 865/1971 CON IL COMUNE DI ROMA) In base a quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Roma l'immobile potrà essere venduto ai soli soggetti aventi diritto e al



prezzo massimo di cessione (vedi art.5 dell'allegato B alla convenzione);

2) VINCOLO DI PRIMA CESSIONE: L'immobile potrà essere venduto soltanto dopo cinque anni dall'atto notarile di prima cessione (vedi art.5 e art.11 dell'allegato B alla convenzione);

3) VINCOLO DI PERTINENZIALITA': Le porzioni immobiliari destinate ad autorimesse o posti auto, eventualmente realizzate oltre a quelle minime previste dagli standards urbanistici, potranno essere cedute anche a soggetti che non siano proprietari di cubature all'interno del condominio, purché lo siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del Piano di Zona medesimo (B51-Ponderano).

Il prezzo massimo di cessione unitario stabilito nella Tabella riepilogativa, approvata con Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma rep. QI 275 prot. QI 30627 del 20.02.2023, è, per l'immobile in esame, pari a 1.529,29 euro/mq salvo aggiornamenti in base all'indice Istat ed eventualmente diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio.

Il prezzo massimo di locazione unitario è stato approvato a maggio 2010 prot.gen. 29871 in complessivi 6,379 €/mq salvo aggiornamenti in base all'indice Istat ed eventualmente diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio.

Gli immobili facenti parte del complesso edilizio di Via Pallanza, inclusi nel PdZ n.B51 VIA PONDERANO, risultano altresì inclusi nell'elenco di cui alla D.A.C. n.111 del 06/06/2023 (deliberazione assemblea capitolina comune di Roma) per cui è previsto il meccanismo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Per il comparto in esame PdZ n.B51 - VIA PONDERANO, il costo degli oneri di affrancazione e di trasformazione, calcolati in base alle formule fissate dal Comune di Roma, è attualmente pari a zero. Dovranno essere computate le sole spese notarili per la stipula dell'atto pubblico, necessario ai fini dell'affrancazione e gli oneri di legge relativi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 53 - Garage Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 31, piano S1	22,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00
				Valore di stima:	€ 22.000,00

Valore di stima: € 22.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica su parti comuni	150	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 18.550,00

Valore finale di stima in cifra tonda : € 18.500,00



- **Bene N° 54** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 1, piano S1
L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 55 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 55, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione.

Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 1.200,00 €/mq.

I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2023, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) Codice zona: E113, Microzona: 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, stato conservativo normale Abitazioni civili min. 1.900,00 €/mq max. 2.700,00 €/mq. Abitazioni di tipo economico min. 1.600,00 €/mq max. 2.250,00 €/mq.

Box min. 800,00 €/mq max. 1.150,00 €/mq

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 1.000,00.

Passando ai conteggi si avrà quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 22 x €/mq 1.000,00 = € 22.000,00 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.

- SI PRECISA CHE LA VENDITA E' RELATIVA ALLA SOLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA E CHE LA RIVENDITA DEL BENE - DOPO L'AGGIUDICAZIONE ALL'ASTA - SARA' SOGGETTA AI VINCOLI PREVISTI DALLA CONVENZIONE CON IL COMUNE DI ROMA DEL 30.03.2007 Rep.n.40163 Racc.n.21138 (in ALLEGATO 3):
 - 1) VINCOLO DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE (PER CONVENZIONE EX LEGE 865/1971 CON IL COMUNE DI ROMA) In base a quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Roma l'immobile potrà essere venduto ai soli soggetti aventi diritto e al prezzo massimo di cessione (vedi art.5 dell'allegato B alla convenzione);
 - 2) VINCOLO DI PRIMA CESSIONE: L'immobile potrà essere venduto soltanto dopo cinque anni dall'atto notarile di prima cessione (vedi art.5 e art.11 dell'allegato B alla convenzione);
 - 3) VINCOLO DI PERTINENZIALITA': Le porzioni immobiliari destinate ad autorimesse o posti auto, eventualmente realizzate oltre a quelle minime previste dagli standards urbanistici, potranno essere cedute anche a soggetti che non siano proprietari di cubature all'interno del condominio, purché lo



siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del Piano di Zona medesimo (B51-Ponderano).

Il prezzo massimo di cessione unitario stabilito nella Tabella riepilogativa, approvata con Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma rep. QI 275 prot. QI 30627 del 20.02.2023, è, per l'immobile in esame, pari a 1.529,29 euro/mq salvo aggiornamenti in base all'indice Istat ed eventualmente diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio.

Il prezzo massimo di locazione unitario è stato approvato a maggio 2010 prot.gen. 29871 in complessivi 6,379 €/mq salvo aggiornamenti in base all'indice Istat ed eventualmente diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio.

Gli immobili facenti parte del complesso edilizio di Via Pallanza, inclusi nel PdZ n.B51 VIA PONDERANO, risultano altresì inclusi nell'elenco di cui alla D.A.C. n.111 del 06/06/2023 (deliberazione assemblea capitolina comune di Roma) per cui è previsto il meccanismo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Per il comparto in esame PdZ n.B51 - VIA PONDERANO, il costo degli oneri di affrancazione e di trasformazione, calcolati in base alle formule fissate dal Comune di Roma, è attualmente pari a zero. Dovranno essere computate le sole spese notarili per la stipula dell'atto pubblico, necessario ai fini dell'affrancazione e gli oneri di legge relativi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 54 - Garage Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 32, piano S1	22,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00
				Valore di stima:	€ 22.000,00

Valore di stima: € 22.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica su parti comuni	150	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 18.550,00

Valore finale di stima in cifra tonda : € 18.500,00



- **Bene N° 55** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 1, piano S1
L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 56 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 56, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione.

Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 1.200,00 €/mq.

I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2023, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) Codice zona: E113, Microzona: 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, stato conservativo normale Abitazioni civili min. 1.900,00 €/mq max. 2.700,00 €/mq. Abitazioni di tipo economico min. 1.600,00 €/mq max. 2.250,00 €/mq.

Box min. 800,00 €/mq max. 1.150,00 €/mq

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 1.000,00.

Passando ai conteggi si avrà quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 17 x €/mq 1.000,00 = € 17.000,00 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.

- SI PRECISA CHE LA VENDITA E' RELATIVA ALLA SOLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA E CHE LA RIVENDITA DEL BENE - DOPO L'AGGIUDICAZIONE ALL'ASTA - SARA' SOGGETTA AI VINCOLI PREVISTI DALLA CONVENZIONE CON IL COMUNE DI ROMA DEL 30.03.2007 Rep.n.40163 Racc.n.21138 (in ALLEGATO 3):
 - 1) VINCOLO DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE (PER CONVENZIONE EX LEGE 865/1971 CON IL COMUNE DI ROMA) In base a quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Roma l'immobile potrà essere venduto ai soli soggetti aventi diritto e al prezzo massimo di cessione (vedi art.5 dell'allegato B alla convenzione);
 - 2) VINCOLO DI PRIMA CESSIONE: L'immobile potrà essere venduto soltanto dopo cinque anni dall'atto notarile di prima cessione (vedi art.5 e art.11 dell'allegato B alla convenzione);
 - 3) VINCOLO DI PERTINENZIALITA': Le porzioni immobiliari destinate ad autorimesse o posti auto, eventualmente realizzate oltre a quelle minime previste dagli standards urbanistici, potranno essere cedute anche a soggetti che non siano proprietari di cubature all'interno del condominio, purché lo



siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del Piano di Zona medesimo (B51-Ponderano).

Il prezzo massimo di cessione unitario stabilito nella Tabella riepilogativa, approvata con Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma rep. QI 275 prot. QI 30627 del 20.02.2023, è, per l'immobile in esame, pari a 1.529,29 euro/mq salvo aggiornamenti in base all'indice Istat ed eventualmente diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio.

Il prezzo massimo di locazione unitario è stato approvato a maggio 2010 prot.gen. 29871 in complessivi 6,379 €/mq salvo aggiornamenti in base all'indice Istat ed eventualmente diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio.

Gli immobili facenti parte del complesso edilizio di Via Pallanza, inclusi nel PdZ n.B51 VIA PONDERANO, risultano altresì inclusi nell'elenco di cui alla D.A.C. n.111 del 06/06/2023 (deliberazione assemblea capitolina comune di Roma) per cui è previsto il meccanismo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Per il comparto in esame PdZ n.B51 - VIA PONDERANO, il costo degli oneri di affrancazione e di trasformazione, calcolati in base alle formule fissate dal Comune di Roma, è attualmente pari a zero. Dovranno essere computate le sole spese notarili per la stipula dell'atto pubblico, necessario ai fini dell'affrancazione e gli oneri di legge relativi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 55 - Garage Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 33, piano S1	17,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
Valore di stima:					€ 17.000,00

Valore di stima: € 17.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica su parti comuni	150	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 14.300,00



- **Bene N° 65** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 1, piano S1
L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 66 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 66, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione.

Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 1.200,00 €/mq.

I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2023, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) Codice zona: E113, Microzona: 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, stato conservativo normale Abitazioni civili min. 1.900,00 €/mq max. 2.700,00 €/mq. Abitazioni di tipo economico min. 1.600,00 €/mq max. 2.250,00 €/mq.

Box min. 800,00 €/mq max. 1.150,00 €/mq

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 1.000,00.

Passando ai conteggi si avrà quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 18 x €/mq 1.000,00 = € 18.000,00 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.

- SI PRECISA CHE LA VENDITA E' RELATIVA ALLA SOLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA E CHE LA RIVENDITA DEL BENE - DOPO L'AGGIUDICAZIONE ALL'ASTA - SARA' SOGGETTA AI VINCOLI PREVISTI DALLA CONVENZIONE CON IL COMUNE DI ROMA DEL 30.03.2007 Rep.n.40163 Racc.n.21138 (in ALLEGATO 3):
 - 1) VINCOLO DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE (PER CONVENZIONE EX LEGE 865/1971 CON IL COMUNE DI ROMA) In base a quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Roma l'immobile potrà essere venduto ai soli soggetti aventi diritto e al prezzo massimo di cessione (vedi art.5 dell'allegato B alla convenzione);
 - 2) VINCOLO DI PRIMA CESSIONE: L'immobile potrà essere venduto soltanto dopo cinque anni dall'atto notarile di prima cessione (vedi art.5 e art.11 dell'allegato B alla convenzione);
 - 3) VINCOLO DI PERTINENZIALITA': Le porzioni immobiliari destinate ad autorimesse o posti auto, eventualmente realizzate oltre a quelle minime previste dagli standards urbanistici, potranno essere cedute anche a soggetti che non siano proprietari di cubature all'interno del condominio, purché lo



siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del Piano di Zona medesimo (B51-Ponderano).

Il prezzo massimo di cessione unitario stabilito nella Tabella riepilogativa, approvata con Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma rep. QI 275 prot. QI 30627 del 20.02.2023, è, per l'immobile in esame, pari a 1.529,29 euro/mq, salvo aggiornamenti in base all'indice Istat ed eventualmente diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio.

Il prezzo massimo di locazione unitario è stato approvato a maggio 2010 prot.gen. 29871 in complessivi 6,379 €/mq, salvo aggiornamenti in base all'indice Istat ed eventualmente diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio.

Gli immobili facenti parte del complesso edilizio di Via Pallanza, inclusi nel PdZ n.B51 VIA PONDERANO, risultano altresì inclusi nell'elenco di cui alla D.A.C. n.111 del 06/06/2023 (deliberazione assemblea capitolina comune di Roma) per cui è previsto il meccanismo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Per il comparto in esame PdZ n.B51 - VIA PONDERANO, il costo degli oneri di affrancazione e di trasformazione, calcolati in base alle formule fissate dal Comune di Roma, è attualmente pari a zero. Dovranno essere computate le sole spese notarili per la stipula dell'atto pubblico, necessario ai fini dell'affrancazione e gli oneri di legge relativi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 65 - Garage Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 1, piano S1	18,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
Valore di stima:					€ 18.000,00

Valore di stima: € 18.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica su parti comuni	150	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 15.150,00

Valore finale di stima in cifra tonda: € 15.000,00



- **Bene N° 66** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 1, piano S1
L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 67 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 67, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione.

Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 1.200,00 €/mq.

I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2023, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) Codice zona: E113, Microzona: 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, stato conservativo normale Abitazioni civili min. 1.900,00 €/mq max. 2.700,00 €/mq. Abitazioni di tipo economico min. 1.600,00 €/mq max. 2.250,00 €/mq.

Box min. 800,00 €/mq max. 1.150,00 €/mq

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 1.000,00.

Passando ai conteggi si avrà quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 17 x €/mq 1.000,00 = € 17.000,00 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.

- SI PRECISA CHE LA VENDITA E' RELATIVA ALLA SOLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA E CHE LA RIVENDITA DEL BENE - DOPO L'AGGIUDICAZIONE ALL'ASTA - SARA' SOGGETTA AI VINCOLI PREVISTI DALLA CONVENZIONE CON IL COMUNE DI ROMA DEL 30.03.2007 Rep.n.40163 Racc.n.21138 (in ALLEGATO 3):
 - 1) VINCOLO DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE (PER CONVENZIONE EX LEGE 865/1971 CON IL COMUNE DI ROMA) In base a quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Roma l'immobile potrà essere venduto ai soli soggetti aventi diritto e al prezzo massimo di cessione (vedi art.5 dell'allegato B alla convenzione);
 - 2) VINCOLO DI PRIMA CESSIONE: L'immobile potrà essere venduto soltanto dopo cinque anni dall'atto notarile di prima cessione (vedi art.5 e art.11 dell'allegato B alla convenzione);
 - 3) VINCOLO DI PERTINENZIALITA': Le porzioni immobiliari destinate ad autorimesse o posti auto, eventualmente realizzate oltre a quelle minime previste dagli standards urbanistici, potranno essere cedute anche a soggetti che non siano proprietari di cubature all'interno del condominio, purché lo



siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del Piano di Zona medesimo (B51-Ponderano).

Il prezzo massimo di cessione unitario stabilito nella Tabella riepilogativa, approvata con Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma rep. QI 275 prot. QI 30627 del 20.02.2023, è, per l'immobile in esame, pari a 1.529,29 euro/mq, salvo aggiornamenti in base all'indice Istat ed eventualmente diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio.

Il prezzo massimo di locazione unitario è stato approvato a maggio 2010 prot.gen. 29871 in complessivi 6,379 €/mq, salvo aggiornamenti in base all'indice Istat ed eventualmente diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio.

Gli immobili facenti parte del complesso edilizio di Via Pallanza, inclusi nel PdZ n.B51 VIA PONDERANO, risultano altresì inclusi nell'elenco di cui alla D.A.C. n.111 del 06/06/2023 (deliberazione assemblea capitolina comune di Roma) per cui è previsto il meccanismo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Per il comparto in esame PdZ n.B51 - VIA PONDERANO, il costo degli oneri di affrancazione e di trasformazione, calcolati in base alle formule fissate dal Comune di Roma, è attualmente pari a zero. Dovranno essere computate le sole spese notarili per la stipula dell'atto pubblico, necessario ai fini dell'affrancazione e gli oneri di legge relativi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 66 - Garage Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 1, piano S1	17,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
Valore di stima:					€ 17.000,00

Valore di stima: € 17.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica su parti comuni	150	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 14.300,00



- **Bene N° 67** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 1, piano S1
L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 68 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 68, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.500,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione.

Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 1.200,00 €/mq.

I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2023, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) Codice zona: E113, Microzona: 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, stato conservativo normale Abitazioni civili min. 1.900,00 €/mq max. 2.700,00 €/mq. Abitazioni di tipo economico min. 1.600,00 €/mq max. 2.250,00 €/mq.

Box min. 800,00 €/mq max. 1.150,00 €/mq

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 1.000,00.

Passando ai conteggi si avrà quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 17,5 x €/mq 1.000,00 = € 17.500,00 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.

- SI PRECISA CHE LA VENDITA E' RELATIVA ALLA SOLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA E CHE LA RIVENDITA DEL BENE - DOPO L'AGGIUDICAZIONE ALL'ASTA - SARA' SOGGETTA AI VINCOLI PREVISTI DALLA CONVENZIONE CON IL COMUNE DI ROMA DEL 30.03.2007 Rep.n.40163 Racc.n.21138 (in ALLEGATO 3):
 - 1) VINCOLO DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE (PER CONVENZIONE EX LEGE 865/1971 CON IL COMUNE DI ROMA) In base a quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Roma l'immobile potrà essere venduto ai soli soggetti aventi diritto e al prezzo massimo di cessione (vedi art.5 dell'allegato B alla convenzione);
 - 2) VINCOLO DI PRIMA CESSIONE: L'immobile potrà essere venduto soltanto dopo cinque anni dall'atto notarile di prima cessione (vedi art.5 e art.11 dell'allegato B alla convenzione);
 - 3) VINCOLO DI PERTINENZIALITA': Le porzioni immobiliari destinate ad autorimesse o posti auto, eventualmente realizzate oltre a quelle minime previste dagli standards urbanistici, potranno essere cedute anche a soggetti che non siano proprietari di cubature all'interno del condominio, purché lo



siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del Piano di Zona medesimo (B51-Ponderano).

Il prezzo massimo di cessione unitario stabilito nella Tabella riepilogativa, approvata con Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma rep. QI 275 prot. QI 30627 del 20.02.2023, è, per l'immobile in esame, pari a 1.529,29 euro/mq, salvo aggiornamenti in base all'indice Istat ed eventualmente diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio.

Il prezzo massimo di locazione unitario è stato approvato a maggio 2010 prot.gen. 29871 in complessivi 6,379 €/mq, salvo aggiornamenti in base all'indice Istat ed eventualmente diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio.

Gli immobili facenti parte del complesso edilizio di Via Pallanza, inclusi nel PdZ n.B51 VIA PONDERANO, risultano altresì inclusi nell'elenco di cui alla D.A.C. n.111 del 06/06/2023 (deliberazione assemblea capitolina comune di Roma) per cui è previsto il meccanismo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Per il comparto in esame PdZ n.B51 - VIA PONDERANO, il costo degli oneri di affrancazione e di trasformazione, calcolati in base alle formule fissate dal Comune di Roma, è attualmente pari a zero. Dovranno essere computate le sole spese notarili per la stipula dell'atto pubblico, necessario ai fini dell'affrancazione e gli oneri di legge relativi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 67 - Garage Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 36, piano S1	17,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 17.500,00	100,00%	€ 17.500,00
Valore di stima:					€ 17.500,00

Valore di stima: € 17.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica su parti comuni	150	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 14.725,00

Valore finale di stima in cifra tonda : € 14.700,00



- **Bene N° 52** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 1, piano S1
L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 68 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 53, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione.

Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 1.200,00 €/mq.

I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2023, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) Codice zona: E113, Microzona: 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, stato conservativo normale Abitazioni civili min. 1.900,00 €/mq max. 2.700,00 €/mq. Abitazioni di tipo economico min. 1.600,00 €/mq max. 2.250,00 €/mq.

Box min. 800,00 €/mq max. 1.150,00 €/mq

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 1.000,00.

Passando ai conteggi si avrà quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 20 x €/mq 1.000,00 = € 20.000,00 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.

- SI PRECISA CHE LA VENDITA E' RELATIVA ALLA SOLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA E CHE LA RIVENDITA DEL BENE - DOPO L'AGGIUDICAZIONE ALL'ASTA - SARA' SOGGETTA AI VINCOLI PREVISTI DALLA CONVENZIONE CON IL COMUNE DI ROMA DEL 30.03.2007 Rep.n.40163 Racc.n.21138 (in ALLEGATO 3):
 - 1) VINCOLO DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE (PER CONVENZIONE EX LEGE 865/1971 CON IL COMUNE DI ROMA) In base a quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Roma l'immobile potrà essere venduto ai soli soggetti aventi diritto e al prezzo massimo di cessione (vedi art.5 dell'allegato B alla convenzione);
 - 2) VINCOLO DI PRIMA CESSIONE: L'immobile potrà essere venduto soltanto dopo cinque anni dall'atto notarile di prima cessione (vedi art.5 e art.11 dell'allegato B alla convenzione);
 - 3) VINCOLO DI PERTINENZIALITA': Le porzioni immobiliari destinate ad autorimesse o posti auto, eventualmente realizzate oltre a quelle minime previste dagli standards urbanistici, potranno essere cedute anche a soggetti che non siano proprietari di cubature all'interno del condominio, purché lo



siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del Piano di Zona medesimo (B51-Ponderano).

Il prezzo massimo di cessione unitario stabilito nella Tabella riepilogativa, approvata con Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma rep. QI 275 prot. QI 30627 del 20.02.2023, è, per l'immobile in esame, pari a 1.529,29 euro/mq, salvo aggiornamenti in base all'indice Istat ed eventualmente diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio.

Il prezzo massimo di locazione unitario è stato approvato a maggio 2010 prot.gen. 29871 in complessivi 6,379 €/mq, salvo aggiornamenti in base all'indice Istat ed eventualmente diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio.

Gli immobili facenti parte del complesso edilizio di Via Pallanza, inclusi nel PdZ n.B51 VIA PONDERANO, risultano altresì inclusi nell'elenco di cui alla D.A.C. n.111 del 06/06/2023 (deliberazione assemblea capitolina comune di Roma) per cui è previsto il meccanismo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Per il comparto in esame PdZ n.B51 - VIA PONDERANO, il costo degli oneri di affrancazione e di trasformazione, calcolati in base alle formule fissate dal Comune di Roma, è attualmente pari a zero. Dovranno essere computate le sole spese notarili per la stipula dell'atto pubblico, necessario ai fini dell'affrancazione e gli oneri di legge relativi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 52 - Garage Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 1, piano S1	20,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 20.000,00	100,00%	€ 20.000,00
Valore di stima:					€ 20.000,00

Valore di stima: € 20.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica su parti comuni	150	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 16.850,00

Valore finale di stima in cifra tonda : € 16.800,00

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

Roma, li 03/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Smedile Manuela



ALLEGATI

ALL.1.1_ATTO GENGHINI 29042014 REP 36579
ALL.1.2_NOTA TRASCR. ATTO GENGHINI 29042014 REP 36579
ALL.2.1_ATTO_LUIGI POCATERRA REP 54975 del 16062010
ALL.2.2_NOTA TRASCR. ATTO POCATERRA 16.06.2010 REP 54975
ALL.3.1_CONVENZIONE_ATTO_UNGARI TRASATTI del 30032007 rep 40163
ALL.3.2_NOTA TRASCR. ATTO UNGARI REP 40163 del 30.3.2007
ALL.4.1_ATTO DI ESPROPRIO n.10_2006 del 22.03.2006
ALL.4.2_NOTA TRASCR. ATTO DI ESPROPRIAZIONE 22.03.2006
ALL.5.1_ATTO CIANCARELLI REP 108939 del 29.06.2004_compressed
ALL.5.2_NOTA TRASCR. ATTO CIANCARELLI 29062004 REP 108939
ALL.6_CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 16.11.1990_REP 37.13340.90
ALL.7_NOTA DI TRASCR. ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON B.I. 17.08.1990 n72324_42282
ALL.8.1_UNGARI TRASATTI_ATTO D'OBBLIGO COMUNE DI ROMA del 22052006 rep 38573
ALL.8.2_ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALL'ATTO D'OBBLIGO
ALL.9_UNGARI TRASATTI_ATTO D'OBBLIGO del 30032007 rep 40161_LOCAZIONE PERMANENTE
ALL.10_Atto d'obbligo Regione Lazio NOTAIO UNGARI TRASATTI REP 47164 del 8.10.2012
ALL.11.1_DELIBERA COMUNE DI ROMA del 20.05.2010 PROT.33232_PREZZO MASSIMO CESSIOI
ALL.11.2_Tabella_canone_concertato_annuo_di_locazione
ALL.11.3_Tabella del prezzo massimo di cessione 20 02 23
ALL.11.4_Prospecto Tabelle mill.li via Pallanza
ALL.11.5_Consuntivo SPESE CONDOMINIALI ripartizione per U.I.
ALL.12_ VISURA STORICA TERRENO F.339_PART.5671
ALL.13_ESTRATTO DI MAPPA Fg. 339 Part. 5671
ALL.14.1_DGR_527_20_06_2003_assegnazione contributi regionali a SAISEB
ALL.14.2_DGR_1012_29_10_2004_SAISEB assegnazione fondo regionale
ALL.15_DCDelib. N 11 del 19.01.2006_ASSEGNAZIONE AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE
ALL.16.1_DGR_301_06_06_2017_modifica vincolo locatizio
ALL.16.2_DD_G09688_30_07_2018_AllegatoA_AllegatoB calcolo contributo da restituire a R.L.
ALL.17_DD_G18444_23_12_2019_Modalità di attuazione dell'art. 20 della legge n. 179.92
ALL.18_PERMESSO A COSTRUIRE N.444_12042006
ALL.19.1_PROGETTO 18818_2006_TAV.1
ALL.19.2_PROGETTO 18818_2006_TAV.2
ALL.19.3_PROGETTO 18818_2006_TAV.3
ALL.20.1_CT20230021631-CT20230021274-SMEDILE RISPOSTA
ALL.20.2_ACCESO AGLI ATTI DIP.IX
ALL.21.1_DAC-113-2023_AFFRANCAZIONE_V. VENALE DELLE AREE
ALL.21.2_AFFRANCAZIONE-SubA-Lineeguida-Semplificazione-2021
ALL.21.3_AFFRANCAZIONE-SubB-SubC-Dichiarazione-Relazione-Asseverata
ALL.22.1_PdZ B51_Via Ponderano_Elab E_elenco proprietà catastali terreni
ALL.22.2_PdZ B51_Via Ponderano_Tav 1_PRG
ALL.22.3_PdZ B51_Via Ponderano_Tav 2_REGIME VINCOLISTICO
ALL.22.4_PdZ B51_Via Ponderano_Tav 3_PERIMETRAZIONE SU BASE CATASTALE
ALL.22.5_PdZ B51_Via Ponderano_Tav 4_MOBILITA'
ALL.22.6_PdZ B51_Via Ponderano_Tav 5_ZONIZZAZIONE
ALL.23.1_ESTRATTO PRG PALLANZA
ALL.23.2_ESTRATTO PTPR TAVA_VIA PALLANZA
ALL.23.3_ESTRATTO PTPR TAVB_VIA PALLANZA
ALL.24_ISPEZIONE IPOTECARIA ASA SECONDA_F339 PART.5671

ALLEGATI - LOTTI DA 31 A 37

LOTTO 31_ALL.01_Verbale di sopralluogo 4.4.23 sub 54
LOTTO 31_ALL.02_Visura catastale_SUB54
LOTTO 31_ALL.03_PLN_catastale
LOTTO 31_ALL.04_Ispezione Ipotecaria_SUB54
LOTTO 31_ALL.05_Rilievo fotografico
LOTTO 32_ALL.01_Verbale di sopralluogo 4.4.23 sub 55
LOTTO 32_ALL.02_Visura catastale_SUB55
LOTTO 32_ALL.03_PLN_catastale
LOTTO 32_ALL.04_Isp.Ipot._SUB55
LOTTO 32_ALL.05_Rilievo fotografico
LOTTO 33_ALL.01_Verbale di sopralluogo 4.4.23 sub 56
LOTTO 33_ALL.02_Visura catastale_SUB56
LOTTO 33_ALL.03_PLN_catastale
LOTTO 33_ALL.04_Ispezione ipotecaria_SUB56
LOTTO 33_ALL.05_Rilievo fotografico
LOTTO 34_ALL.02_Visura catastale_SUB66
LOTTO 34_ALL.03_PLN_catastale
LOTTO 34_ALL.04_Ispezione ipotecaria_SUB66
LOTTO 34_ALL.05_Rilievo fotografico
LOTTO 34_ALL.01_Verbale di sopralluogo 4.4.23 sub 66
LOTTO 35_ALL.01_Verbale di sopralluogo 4.4.23 sub 67
LOTTO 35_ALL.02_Visura catastale_SUB67
LOTTO 35_ALL.03_PLN_catastale
LOTTO 35_ALL.04_Ispezione ipotecaria_SUB67
LOTTO 35_ALL.05_Rilievo fotografico
LOTTO 36_ALL.01_Verbale di sopralluogo 4.4.23 sub 68
LOTTO 36_ALL.02_Visura catastale_SUB68
LOTTO 36_ALL.03_PLN_catastale
LOTTO 36_ALL.04_Ispezione ipotecaria_SUB68
LOTTO 36_ALL.05_Rilievo fotografico
LOTTO 37_ALL.01_Verbale di sopralluogo 19.07.22 sub 15 - 45 -53
LOTTO 37_ALL.02_Visura catastale_SUB53
LOTTO 37_ALL.03_PLN catastale sub53
LOTTO 37_ALL.04_Isp.ipotecaria sub53
LOTTO 37_ALL.05_Rilievo fotografico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 31

- **Bene N° 53** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 31, p-S1
L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 54 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 54, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PRG approvato con DPR del 16.12.1965 l'area ricade nelle zone destinate ai piani di Zona. Con D.G.R. Lazio n.7387 del 1.12.1987 veniva approvato il II P.E.E.P. ex lege 167/62 e successiva variante integrativa adottata con D.C.C. n.142 del 17.07.2003 e approvata con D.C.G.R. Lazio n.8 del 10.01.2006. Secondo le previsioni del NPRG adottato con deliberazione n.33 del 19/20 marzo 2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'immobile ricade nel: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - nell'ambito del PdZ B51 Via Ponderano (II P.E.E.P.). CARTA DELLA QUALITA' : NESSUNA INDICAZIONE P.T.P. 15/4 approvato con L.R. Lazio n.24 del 06.07.1998 il PdZ b51 Ponderano ricade in parte in area di Tutela Orientata e in parte in area di Tutela Limitata P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade: P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione P.T.P.R. TAV.B: Aree urbanizzate del PTPR - vincoli assenti

Prezzo base d'asta: € 18.500,00

LOTTO 32

- **Bene N° 54** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 1, piano S1
L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 55 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 55, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PRG approvato con DPR del 16.12.1965 l'area ricade nelle zone destinate ai piani di Zona. Con D.G.R. Lazio n.7387 del 1.12.1987 veniva approvato il II P.E.E.P. ex lege 167/62 e successiva variante integrativa adottata con D.C.C. n.142 del 17.07.2003 e approvata con D.C.G.R. Lazio n.8 del 10.01.2006. Secondo le previsioni del NPRG adottato con deliberazione n.33 del 19/20 marzo 2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'immobile ricade nel: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - nell'ambito del PdZ B51 Via Ponderano (II P.E.E.P.). CARTA DELLA QUALITA' : NESSUNA INDICAZIONE P.T.P. 15/4 approvato con L.R. Lazio n.24 del 06.07.1998 il PdZ b51 Ponderano ricade in parte in area di Tutela Orientata e in parte in area di Tutela Limitata P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade: P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione P.T.P.R. TAV.B: Aree urbanizzate del PTPR - vincoli assenti

Prezzo base d'asta: € 18.500,00



LOTTO 33

- **Bene N° 55** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 1, piano S1
L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 56 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 56, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PRG approvato con DPR del 16.12.1965 l'area ricade nelle zone destinate ai piani di Zona. Con D.G.R. Lazio n.7387 del 1.12.1987 veniva approvato il II P.E.E.P. ex lege 167/62 e successiva variante integrativa adottata con D.C.C. n.142 del 17.07.2003 e approvata con D.C.G.R. Lazio n.8 del 10.01.2006. Secondo le previsioni del NPRG adottato con deliberazione n.33 del 19/20 marzo 2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'immobile ricade nel: Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - nell'ambito del PdZ B51 Via Ponderano (II P.E.E.P.). CARTA DELLA QUALITA' : NESSUNA INDICAZIONE P.T.P. 15/4 approvato con L.R. Lazio n.24 del 06.07.1998 il PdZ b51 Ponderano ricade in parte in area di Tutela Orientata e in parte in area di Tutela Limitata P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade: P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione P.T.P.R. TAV.B: Aree urbanizzate del PTPR - vincoli assenti

Prezzo base d'asta: € 14.300,00

LOTTO 34

- **Bene N° 65** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 1, piano S1
L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 66 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 66, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PRG approvato con DPR del 16.12.1965 l'area ricade nelle zone destinate ai piani di Zona. Con D.G.R. Lazio n.7387 del 1.12.1987 veniva approvato il II P.E.E.P. ex lege 167/62 e successiva variante integrativa adottata con D.C.C. n.142 del 17.07.2003 e approvata con D.C.G.R. Lazio n.8 del 10.01.2006. Secondo le previsioni del NPRG adottato con deliberazione n.33 del 19/20 marzo 2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'immobile ricade nel: Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - nell'ambito del PdZ B51 Via Ponderano (II P.E.E.P.). CARTA DELLA QUALITA' : NESSUNA INDICAZIONE P.T.P. 15/4 approvato con L.R. Lazio n.24 del 06.07.1998 il PdZ b51 Ponderano ricade in parte in area di Tutela Orientata e in parte in area di Tutela Limitata P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade: P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione P.T.P.R. TAV.B: Aree urbanizzate del PTPR - vincoli assenti

Prezzo base d'asta: € 15.000,00



LOTTO 35

- **Bene N° 66** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 1, piano S1
L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 67 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 67, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PRG approvato con DPR del 16.12.1965 l'area ricade nelle zone destinate ai piani di Zona. Con D.G.R. Lazio n.7387 del 1.12.1987 veniva approvato il II P.E.E.P. ex lege 167/62 e successiva variante integrativa adottata con D.C.C. n.142 del 17.07.2003 e approvata con D.C.G.R. Lazio n.8 del 10.01.2006. Secondo le previsioni del NPRG adottato con deliberazione n.33 del 19/20 marzo 2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'immobile ricade nel: Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - nell'ambito del PdZ B51 Via Ponderano (II P.E.E.P.). CARTA DELLA QUALITA' : NESSUNA INDICAZIONE P.T.P. 15/4 approvato con L.R. Lazio n.24 del 06.07.1998 il PdZ b51 Ponderano ricade in parte in area di Tutela Orientata e in parte in area di Tutela Limitata P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade: P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione P.T.P.R. TAV.B: Aree urbanizzate del PTPR - vincoli assenti

Prezzo base d'asta: € 14.300,00

LOTTO 36

- **Bene N° 67** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 1, piano S1
L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 68 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 68, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PRG approvato con DPR del 16.12.1965 l'area ricade nelle zone destinate ai piani di Zona. Con D.G.R. Lazio n.7387 del 1.12.1987 veniva approvato il II P.E.E.P. ex lege 167/62 e successiva variante integrativa adottata con D.C.C. n.142 del 17.07.2003 e approvata con D.C.G.R. Lazio n.8 del 10.01.2006. Secondo le previsioni del NPRG adottato con deliberazione n.33 del 19/20 marzo 2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'immobile ricade nel: Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - nell'ambito del PdZ B51 Via Ponderano (II P.E.E.P.). CARTA DELLA QUALITA' : NESSUNA INDICAZIONE P.T.P. 15/4 approvato con L.R. Lazio n.24 del 06.07.1998 il PdZ b51 Ponderano ricade in parte in area di Tutela Orientata e in parte in area di Tutela Limitata P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade: P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione P.T.P.R. TAV.B: Aree urbanizzate del PTPR - vincoli assenti

Prezzo base d'asta: € 14.700,00



LOTTO 37

- **Bene N° 52** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 1, piano S1
L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 53 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 53, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PRG approvato con DPR del 16.12.1965 l'area ricade nelle zone destinate ai piani di Zona. Con D.G.R. Lazio n.7387 del 1.12.1987 veniva approvato il II P.E.E.P. ex lege 167/62 e successiva variante integrativa adottata con D.C.C. n.142 del 17.07.2003 e approvata con D.C.G.R. Lazio n.8 del 10.01.2006. Secondo le previsioni del NPRG adottato con deliberazione n.33 del 19/20 marzo 2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'immobile ricade nel: Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - nell'ambito del PdZ B51 Via Ponderano (II P.E.E.P.). CARTA DELLA QUALITA' : NESSUNA INDICAZIONE P.T.P. 15/4 approvato con L.R. Lazio n.24 del 06.07.1998 il PdZ b51 Ponderano ricade in parte in area di Tutela Orientata e in parte in area di Tutela Limitata P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade: P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione P.T.P.R. TAV.B: Aree urbanizzate del PTPR - vincoli assenti

Prezzo base d'asta: € 16.800,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 262/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 31 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.500,00

Bene N° 53 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 31, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 54, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle parti interne è ottimo. Gli esterni sono in buono stato di conservazione, il box è dotato di porta metallica basculante ad azionamento manuale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 54 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	LIBERO		

LOTTO 32 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.500,00

Bene N° 54 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 32, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 55, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle parti interne è ottimo. Gli esterni sono in buono stato di conservazione, il box è dotato di porta metallica basculante ad azionamento manuale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 55 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	LIBERO		



LOTTO 33 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.300,00

Bene N° 55 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 33, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 56, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle parti interne è ottimo. Gli esterni sono in buono stato di conservazione, il box è dotato di porta metallica basculante ad azionamento manuale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 56 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	LIBERO		

LOTTO 34 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.000,00

Bene N° 65 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 34, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 66, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle parti interne è ottimo. Gli esterni sono in buono stato di conservazione, il box è dotato di porta metallica basculante ad azionamento manuale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 66 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	LIBERO		



LOTTO 35 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.300,00

Bene N° 66 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 35, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 67, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle parti interne è ottimo. Gli esterni sono in buono stato di conservazione, il box è dotato di porta metallica basculante ad azionamento manuale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 67 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	LIBERO		

LOTTO 36 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.700,00

Bene N° 67 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 36, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 68, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	17,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle parti interne è ottimo. Gli esterni sono in buono stato di conservazione, il box è dotato di porta metallica basculante ad azionamento manuale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 68 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	LIBERO		



LOTTO 37 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.800,00

Bene N° 52 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ponderano - Via Pallanza 57, scala u, interno 37, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 5671, Sub. 53, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle parti interne è ottimo. Gli esterni sono in buono stato di conservazione, il box è dotato di porta metallica basculante ad azionamento manuale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato di civile abitazione formato da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è destinato a n.37 box auto e n. 15 cantine, dal piano terra al piano quinto vi sono 30 appartamenti (n.6 per ogni piano) e al piano sesto n.15 soffitte annesse agli appartamenti. Il box individuato con il sub 53 è sito al piano interrato, con accesso da rampa comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	LIBERO		

