



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE IV – ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA STEFANIA MEROLA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 92-2022 R.G.E.**  
**CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G. DI ROMA S.R.L. - TEL. 06.83751500 – fax 06.83751580.**  
**MAIL: IVGROMA@ASSOCIAZIONEIVG.LEGALMAIL.IT**

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

### IV° ESPERIMENTO

Il Dott. Massimiliano Pezzotti, Professionista Delegato dal Tribunale di Roma con ordinanza emessa in data 20 settembre 2023,

### AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L., sita in Roma, Via Lucrezio Caro n. 63, piano III, e tramite il portale dello stesso [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) – **il giorno 20 NOVEMBRE 2024, alle ore 9.00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

**Lotto 1 (UNO) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato “Residence Porto di Roma” sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **Locale commerciale**, Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 222, piano T, confinante con locale commerciale interno 221, locale commerciale interno 223, spazi comuni, salvo altri;
- **Locale tecnico**, Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 227, piano T, confinante con negozio interno 220, spazi comuni esterni su più lati, salvo altri;
- **Posto auto scoperto**, Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno A, piano S1, confinante con spazio di manovra, posto auto interno B, area esterna comune, salvo altri;
- **Posto auto scoperto**, Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno B, piano S1, confinante con spazio di manovra, posto auto interno A, posto auto interno C, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **110**, - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 222, Piano T, zona cens. 7, categoria C/1, classe 9, Consistenza mq. 31, Superficie Catastale Totale mq. 37, Rendita Catastale Euro 955,81 (**Locale commerciale**);
- **107**, - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 227, Piano T, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita catastale Euro 2.588,00 (**Locale tecnico**);
- **140**, - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno A, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6,



classe 1, Consistenza mq. 10, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita Catastale Euro 44,42  
**(Posto auto scoperto);**  
- **141**, - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno B, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, Consistenza mq. 10, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita Catastale Euro 44,42  
**(Posto auto scoperto);**

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 123.181,05 (Centoventitremilacentottantuno/05)**  
**offerta minima Euro 92.385,79 (Novantaduemilatrecentottantacinque/79)**



In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:  
**Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)**

**Lotto 2 (DUE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **Locale commerciale**, Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 223, Piano T, confinante con locale commerciale interno 222, locale commerciale interno 224, spazi comuni, salvo altri.

- **Posto auto scoperto**, Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno C, Piano S1, confinante con spazio di manovra, posto auto interno "B", posto auto interno "D", salvo altri.

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **111**, - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 223, Piano T, zona cens. 7, categoria C/1, classe 9, Consistenza mq. 31, Superficie Catastale Totale mq. 37, Rendita Catastale Euro 955,81 (**Locale commerciale**);

- **142**, - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno C, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, Consistenza mq. 10, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita Catastale Euro 44,42 (**Posto auto scoperto**);

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea



Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso “Residence”, oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 31.704,06 (Trentunomilasettecentoquattro/06)**  
**offerta minima Euro 23.778,05 (Ventitremilasettecentosettantotto/05)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 3 (TRE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato “Residence Porto di Roma” sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **Locale commerciale**, Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 224, piano T, confinante con locale commerciale interno 223, locale commerciale interno 225 e spazi comuni, salvo altri;
- **Posto auto scoperto**, Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno D, piano S1, confinante con spazio di manovra, posto auto interno “C”, posto auto interno “E”, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **112**, - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 224, Piano T, zona cens. 7, categoria C/1, classe 10, Consistenza mq. 25, Superficie Catastale Totale mq. 31, Rendita Catastale Euro 897,34  
**(Locale commerciale);**
- **143**, - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno D, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, Consistenza mq. 10, Superficie Catastale Totale mq. 12, Rendita Catastale Euro 44,42  
**(Posto auto scoperto);**

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;
- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B “Residence” e relativo parcheggio;
- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;



- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
  - **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
  - **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
  - **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
  - **in data 7 aprile 2011 prot. n. OI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".
- Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 26.449,92 (Ventiseimilaquattrocentoquarantanove/92)**  
**offerta minima Euro 19.837,44 (Dicianovemilaottocentotrentasette/44)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 4 (QUATTRO) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **Locale commerciale**, Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 225, piano T, confinante con locale commerciale interno 224, spazi comuni su più lati, salvo altri.
- **Posto auto scoperto**, Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno E, piano S1, confinante con spazio di manovra, posto auto interno "D", posto auto interno "F", salvo altri.

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **113**, - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 225, Piano T, zona cens. 7, categoria C/1, classe 9, Consistenza mq. 51, Superficie Catastale Totale mq. 60, Rendita Catastale Euro



1.572,46 (Locale commerciale);

- **144**, - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno E, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, Consistenza mq. 10, Superficie Catastale Totale mq. 12, Rendita Catastale Euro 44,42 (Posto auto scoperto);

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 48.365,56 (Quarantottomilatrecentosessantacinque/56)**  
**offerta minima Euro 36.274,17 (Trentaseimiladuecentosettantaquattro/17)**



In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 5 (CINQUE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **Locale commerciale**, Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 226, piano T confinante con locale tecnico sub 117, spazi comuni su tre lati, salvo altri;

- **Posto auto scoperto**, Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno F, piano S1 confinante con spazio di manovra, posto auto interno D, spazi esterni comuni, salvo altri

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **114**, - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 226, Piano T, zona cens. 7, categoria C/1, classe 8, Consistenza mq. 87, Superficie Catastale Totale mq. 98, Rendita Catastale Euro 2.305,00  
**(Locale commerciale);**

- **145**, - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno F, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, Consistenza mq. 10, Superficie Catastale Totale mq. 12, Rendita Catastale Euro 44,42  
**(Posto auto scoperto);**

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Comerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento



è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 73.681,92 (Settantatremilaseicentottantuno/92)**  
**offerta minima Euro 55.261,44 (Cinquantacinquemiladuecentosessantuno/44)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 6 (SEI) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano primo, distinto con il numero interno duecentotrentaquattro (int. 234), composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno, balcone e locale tecnico sito al piano quinto con annesso terrazzo, confinante l'appartamento con corridoio di accesso, appartamento interno 235, distacchi su più lati, salvo altri. Il locale tecnico con annesso terrazzo, distinto con il numero interno 8 confina con corridoio di accesso, locale tecnico e terrazzo int. 7, locale tecnico e terrazzo int. 9, salvo altri;
- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero interno 2 (due), confinante con: spazio di manovra, boxes n.ri 1 e 3, salvo altri;
- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero interno 215 (duecentoquindici), confinante con: spazio di manovra, posti auto n.ri 214 e 216, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **1 graffato con il sub. 106**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 234 Piano 1-5, zona cens. 7, cat. D/2, Rendita Catastale Euro 3.828,00 (**appartamento e locale tecnico**);
- **147**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 2, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 21, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**);
- **351**, Via del Porto di Roma n. 31, Largo del Porto di Roma n. 26, interno 215, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 18, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 79,95 (**il posto auto coperto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciabili, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;





- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;
  - **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
  - **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
  - **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
  - **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
  - **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
  - **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".
- Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 121.933,82 (Centoventunomilanovecentotrentatre/82)**

**offerta minima Euro 91.450,36 (Novantunomilaquattrocentocinquanta/36)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 16 (SEDICI) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:



- **appartamento** in residence posto al piano primo, distinto con il numero interno duecentoquarantacinque (int. 245), composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, due ripostigli, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 244, distacchi su più lati, salvo altri;
- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 81 (ottantuno), confinante con spazio di manovra, boxes n.ri 80 e 82, salvo altri;
- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 216 (duecentosedici), confinante con spazio di manovra, box auto interno 215, box auto interno 217, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **12**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 245, Piano 1, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.416,00 (**appartamento**);
- **223**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 81, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51 (**il box auto**);
- **352**, Via del Porto di Roma n. 31, Largo del Porto di Roma n. 26, interno 216, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 18, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 79,95 (**il posto auto coperto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;
- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;
- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. OI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a



cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 70.778,88 (Settantamilasettecentosettantotto/88)**

**offerta minima Euro 53.084,16 (Cinquantatremilaottantaquattro/16)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 22 (VENTIDUE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano primo, distinto con il numero interno duecentocinquantuno (int. 251), composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 250, appartamento interno 252, salvo altri;

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 88 (ottantotto), confinante con spazio di manovra, boxes n.ri 87 e 89, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **18**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 251, Piano 1, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.108,00 (**appartamento**);

- **229**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 88, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;



- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
  - **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
  - **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
  - **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
  - **in data 7 aprile 2011 prot. n. OI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".
- Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 60.149,76 (Sessantamilacentoquarantanove/76)**  
**offerta minima Euro 45.112,32 (Quarantacinquemilacentododici/32)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 29 (VENTINOVE)** – **DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano primo, distinto con il numero interno duecentocinquantotto (int. 258), composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 257, distacchi su più lati, salvo altri;
- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 7 (sette), confinante con spazio di manovra, boxes n.ri 6 e 8, salvo altri;



- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 218 (duecentodiciotto), confinante con: spazio di manovra, box auto interno 217, locale tecnico sub 137, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **25**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 258, Piano 1, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 3.290,00 (**appartamento**);

- **152**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 7, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 21, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**);

- **354**, Via del Porto di Roma n. 31, Largo del Porto di Roma n. 26, interno 218, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 18, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 79,95 (**il posto auto coperto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono



oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 99.655,68 (Novantanovemilaseicentocinquantacinque/68)**  
**offerta minima Euro 74.741,76 (Settantaquattromilasettecentoquarantuno/76)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 30 (TRENTA) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano secondo, distinto con il numero interno duecentocinquantanove (int. 259), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, balcone e locale tecnico sito al piano quinto con annesso terrazzo, confinante l'appartamento con corridoio di accesso, appartamento interno 260, distacchi su più lati, salvo altri. Il locale tecnico confina con corridoio di accesso, locale tecnico e terrazzo int. 6, locale tecnico e terrazzo int. 8, salvo altri;

- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 201 (duecentouno), confinante con spazio di manovra, posto auto interno 200, posto auto interno 202, salvo altri.

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 1 (uno), confinante con: spazio di manovra, box auto int. 2, magazzino sub. 128, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **26 graffato con il sub. 105**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 259, piano 2-5, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 3.846,00 (**appartamento e locale tecnico**);

- **337**, Via del Porto di Roma n. 31, interno 201, Largo del Porto di Roma n. 26, interno 201, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 15, Superficie Catastale Totale mq. 15, Rendita Catastale Euro 66,62 (**il posto auto coperto**).

- **146**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 1, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 21, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;



- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 133.220,35 (Centotrentatremiladuecentoventi/35)**

**offerta minima Euro 99.915,26 (Novantanovemilanovecentoquindici/26)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)**

**Lotto 40 (QUARANTA) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano secondo, distinto con il numero interno duecentosessantanove (int. 269), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 268 appartamento interno 270, salvo altri;



- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 212 (duecentododici), confinante con spazio di manovra, posto auto coperto interno 211, posto auto interno 213, salvo altri.

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 19 (diciannove), confinante con spazio di manovra, boxes n.ri 18 e 20, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **36**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 269, Piano 2, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.080,00 (**appartamento**);

- **348**, Via del Porto di Roma n. 31, interno 212, Largo del Porto di Roma n. 26, interno 212, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 18, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 79,95 (**il posto auto coperto**).

- **164**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 19, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 21, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 –





centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d’uso “Residence”, oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d’asta di Euro 71.413,76 (Settantunomilaquattrocentotredici/76)**  
**offerta minima Euro 53.560,32 (Cinquantatremilacinquecentosessanta/32)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 41 (QUARANTUNO) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA’** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato “Residence Porto di Roma” sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano secondo, distinto con il numero interno duecentosettanta (int. 270), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, due ripostigli, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 269, distacchi su più lati, salvo altri;
- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 213 (duecentotredici), confinante con spazio di manovra, posto auto coperto interno 212, posto auto interno 214, salvo altri.
- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 21 (ventuno), confinante con spazio di manovra, boxes n.ri 20 e 22, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **37**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 270, Piano 2, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.416,00 (**appartamento**);
- **349**, Via del Porto di Roma n. 31, interno 213, Largo del Porto di Roma n. 26, interno 213, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 18, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 79,95 (**il posto auto coperto**).
- **166**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 21, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 21, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;
- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell’edificio non residenziale denominato B “Residence” e relativo parcheggio;



- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 77.537,28 (Settantasettemilacinquecentotrentasette/28)**  
**offerta minima Euro 58.152,96 (Cinquantottomilacentocinquantadue/96)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 44 (QUARANTAQUATTRO) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano secondo, distinto con il numero interno duecentosettantatre (int. 273), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 272, appartamento interno 274, salvo altri;



- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 97 (novantasette), confinante con spazio di manovra, boxes n.ri 96 e 98, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **40**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 273, Piano 2, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.080,00 (**appartamento**);

- **238**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 97, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile**



**alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025.** Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 61.726,72 (Sessantunomilasettecentoventisei/72)**  
**offerta minima Euro 46.295,04 (Quarantaseimiladuecentonovantacinque/04)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 46 (QUARANTASEI) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano secondo, distinto con il numero interno duecentosettantacinque (int. 275), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 274, appartamento interno 276, salvo altri;

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 99 (novantanove), confinante con spazio di manovra, boxes n.ri 98 e 100, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **42**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 275, Piano 2, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.080,00 (**appartamento**);

- **240**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 99, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Comerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma),



relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 61.726,72 (Sessantunomilasettecentoventisei/72)**

**offerta minima Euro 46.295,04 (Quarantaseimiladuecentonovantacinque/04)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 48 (QUARANTOTTO) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano secondo, distinto con il numero interno duecentosettantasette (int. 277), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 276, appartamento interno 278, salvo altri;

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 101 (centouno), confinante con spazio di manovra, boxes n.ri 100 e 102, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **44**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 277, Piano 2, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.080,00 (**appartamento**);

- **242**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 101, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:



- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;
- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;
- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence". Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 61.726,72 (Sessantunomilasettecentoventisei/72)**

**offerta minima Euro 46.295,04 (Quarantaseimiladuecentonovantacinque/04)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 50 (CINQUANTA) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel



Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano secondo, distinto con il numero interno duecentosettantanove (int. 279), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 278, appartamento interno 280, salvo altri;

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 104 (centoquattro), confinante con spazio di manovra su due lati, box auto interno 105, box auto interno 125, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **46**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 279, Piano 2, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.080,00 (**appartamento**);

- **244**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 104, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.



In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d’uso “Residence”, oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d’asta di Euro 61.726,72 (Sessantunomilasettecentoventisei/72)**  
**offerta minima Euro 46.295,04 (Quarantaseimiladuecentonovantacinque/04)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 52 (CINQUANTADUE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA’** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato “Residence Porto di Roma” sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano secondo, distinto con il numero interno duecentottanta (int. 281), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 280, appartamento interno 282, salvo altri;

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 106 (centosei), confinante con spazio di manovra, box auto interno 105, box auto interno 107, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **48**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 281, Piano 2, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.080,00 (**appartamento**);

- **246**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 106, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall’art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell’edificio non residenziale denominato B “Residence” e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l’esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato “B” Residence – Negozi;





- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. OI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence". Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 61.726,72 (Sessantunomilasettecentoventisei/72)**

**offerta minima Euro 46.295,04 (Quarantaseimiladuecentonovantacinque/04)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 63 (SESSANTATRE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano terzo, distinto con il numero interno duecentonovantasei (int. 296), composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni, ripostiglio e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 297, distacchi su più lati, salvo altri;
- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 187 (centottantasette), confinante con spazio di manovra su più lati, posto auto interno 186, salvo altri.
- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 66 (sessantasei), confinante con spazio di manovra, box auto interno 65, box auto interno 67, salvo altri;



Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **62**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 296, Piano 3, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 3.494,00 (**appartamento**);

- **324**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 187, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 15, Superficie Catastale Totale mq. 15, Rendita Catastale Euro 66,62 (**il posto auto coperto**).

- **209**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 66, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile**



**alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025.** Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 111.196,16 (Centoundicimilacentonovantasei/16)**  
**offerta minima Euro 83.397,12 (Ottantatremilatrecentonovantasette/12)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)**

**Lotto 64 (SESSANTAQUATTRO) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano terzo, distinto con il numero interno duecentonovantasette (int. 297), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 296, appartamento interno 298, salvo altri;

- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 186 (centottantasei), confinante con spazio di manovra, posto auto interno 185, posto auto interno 187, salvo altri.

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 69 (sessantanove), confinante con spazio di manovra, box auto interno 68, box auto interno 70, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **63**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 297, Piano 3, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.108,00 (**appartamento**);

- **323**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 186, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 15, Superficie Catastale Totale mq. 15, Rendita Catastale Euro 66,62 (**il posto auto coperto**).

- **212**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 69, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;



- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. OI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence". Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 70.922,24 (Settantamilanovecentoventidue/24)**

**offerta minima Euro 53.191,68 (Cinquantatremilacentonovantuno/68)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 65 (SESSANTACINQUE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano terzo, distinto con il numero interno duecentonovantotto (int. 298), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 297, appartamento interno 299, salvo altri;
- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 185 (centottantacinque), confinante con spazio di manovra, posto auto interno 184, posto auto interno 186, salvo altri.
- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 64 (sessantaquattro), confinante con spazio di manovra, box auto interno 63, box auto interno 65, salvo altri;



Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **64**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 298, Piano 3, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.080,00 (**appartamento**);
- **322**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 185, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 15, Superficie Catastale Totale mq. 15, Rendita Catastale Euro 66,62 (**il posto auto coperto**).
- **207**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 64, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;
- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;
- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile**



**alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025.** Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 69.980,16 (Sessantanovemilanovecentottanta/16)**  
**offerta minima Euro 52.485,12 (Cinquantaduemilaquattrocentottantacinque/12)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 67 (SESSANTASETTE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano terzo, distinto con il numero interno trecento (int. 300), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 299, appartamento interno 301, salvo altri;

- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 183 (centottantatre), confinante con spazio di manovra, posto auto interno 182, posto auto interno 184, salvo altri.

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 40 (quaranta), confinante con spazio di manovra, box auto interno 39, box auto interno 41, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **66**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 300, Piano 3, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.080,00 (**appartamento**);

- **320**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 183, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 15, Superficie Catastale Totale mq. 15, Rendita Catastale Euro 66,62 (**il posto auto coperto**).

- **184**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 40, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;



- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. OI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence". Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 69.980,16 (Sessantanovemilanovecentottanta/16)**

**offerta minima Euro 52.485,12 (Cinquantaduemilaquattrocentottantacinque/12)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 69 (SESSANTANOVE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano terzo, distinto con il numero interno trecentodue (int. 302), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 301, appartamento interno 303, salvo altri;
- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 181 (centottantuno), confinante con spazio di manovra, posto auto interno 180, posto auto interno 182, salvo altri.
- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 38 (trentotto), confinante con spazio di manovra, box auto interno 37, box auto interno 39, salvo altri;



Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **68**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 302, Piano 3, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.080,00 (**appartamento**);

- **318**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 181, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 15, Superficie Catastale Totale mq. 15, Rendita Catastale Euro 66,62 (**il posto auto coperto**).

- **182**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 38, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile**





**alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025.** Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 69.980,16 (Sessantanovemilanovecentottanta/16)**  
**offerta minima Euro 52.485,12 (Cinquantaduemilaquattrocentottantacinque/12)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 73 (SETTANTATRE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano terzo, distinto con il numero interno trecentosei (int. 306), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 305, appartamento interno 307, salvo altri;

- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 198 (centonovantotto), confinante con spazio di manovra, posto auto interno 197, posto auto interno 199, salvo altri.

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 29 (ventinove), confinante con spazio di manovra, box auto interno 28, box auto interno 30, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **72**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 306, Piano 3, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.080,00 (**appartamento**);

- **334**, Via del Porto di Roma n. 31, interno 198, Largo del Porto di Roma n. 26, interno 198, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 15, Superficie Catastale Totale mq. 15, Rendita Catastale Euro 66,62 (**il posto auto coperto**).

- **174**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 29, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;



- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. OI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence". Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 69.980,16 (Sessantanovemilanovecentottanta/16)**

**offerta minima Euro 52.485,12 (Cinquantaduemilaquattrocentottantacinque/12)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 80 (OTTANTA) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano quarto, distinto con il numero interno trecentotredici (int. 313), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 312, appartamento interno 314, salvo altri;
- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 150 (centocinquanta), confinante con spazio di manovra, box auto interno 22, posto auto interno 151, salvo altri.
- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 56 (cinquantasei), confinante con spazio di manovra, box auto interno 55, box auto interno 57, salvo altri;



Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **79**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 313, Piano 4, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.080,00 (**appartamento**);
- **289**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 150, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Catastale Euro 71,06 (**il posto auto coperto**).
- **200**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 56, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;
- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;
- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile**



**alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025.** Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 75.509,76 (Settantacinquemilacinquecentonove/76)  
offerta minima Euro 56.632,32 (Cinquantaseimilaseicentotrentadue/32)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 82 (OTTANTADUE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano quarto, distinto con il numero interno trecentoquindici (int. 315), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 314, appartamento interno 316, salvo altri;
- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 152 (centocinquantadue), confinante con spazio di manovra, posto auto interno 151, posto auto interno 153, salvo altri.

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 59 (cinquantanove), confinante con spazio di manovra, box auto interno 60, corridoio comune, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **81**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 315, Piano 4, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.080,00 (**appartamento**);
- **291**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 152, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Catastale Euro 71,06 (**il posto auto coperto**).
- **202**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 59, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;
- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;
- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;



- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. OI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence". Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 75.509,76 (Settantacinquemilacinquecentonove/76)**  
**offerta minima Euro 56.632,32 (Cinquantaseimilaseicentotrentadue/32)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 83 (OTTANTATRE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano quarto, distinto con il numero interno trecentosedici (int. 316), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 315, appartamento interno 317, salvo altri;
- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 153 (centocinquantatre), confinante con spazio di manovra, posto auto interno 152, posto auto interno 154, salvo altri.
- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 60 (sessanta), confinante con spazio di manovra, box auto interno 59, box auto interno 61, salvo altri;



Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **82**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 316, Piano 4, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.108,00 (**appartamento**);
- **292**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 153, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Catastale Euro 71,06 (**il posto auto coperto**).
- **203**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 60, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;
- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;
- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile**



**alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025.** Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 76.533,76 (Settantaseimilacinquecentotrentatre/76)**  
**offerta minima Euro 57.400,32 (Cinquantasettemilaquattrocento/32)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 85 (OTTANTACINQUE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano quarto, distinto con il numero interno trecentoventi (int. 320), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, due ripostigli e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 319, distacchi su più lati, salvo altri;
- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 157 (centocinquantesette), confinante con spazio di manovra su più lati, vano scala, salvo altri.
- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 46 (quarantasei), confinante con spazio di manovra, box auto interno 45, spazi comuni, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **86**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 320, Piano 4, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.416,00 (**appartamento**);
- **294**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 157, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Catastale Euro 71,06 (**il posto auto coperto**).
- **190**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 46, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Comerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;
- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;
- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;



- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
  - **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
  - **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".
- Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 82.165,76 (Ottantaduemilacentosessantacinque/76)**  
**offerta minima Euro 61.624,32 (Sessantunomilaseicentoventiquattro/32)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 86 (OTTANTASEI) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano quarto, distinto con il numero interno trecentoventuno (int. 321), composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due disimpegno, due bagni, ripostiglio, balcone e locale tecnico sito al piano quinto con annesso terrazzo, confinante l'appartamento con corridoio di accesso, appartamento interno 322, distacchi su più lati, salvo altri. Il locale tecnico confina con corridoio di accesso, locale tecnico e terrazzo interno n. 4, distacchi su più lati, salvo altri;
  - **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero interno 193 (centonovantatre), confinante con: posto auto interno 192, distacchi su più lati, salvo altri;
  - **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 70 (settanta), confinante con: spazio di manovra, box auto interno 69, spazi comuni, salvo altri;
- Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**





- **87 graffato con il sub. 103**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 321 piano 4-5, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 5.122,00 (**appartamento e locale tecnico**);
- **330**, Via del Porto di Roma n. 31, interno 193, Largo del Porto di Roma n. 26, interno 193, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Catastale Euro 71,06 (**il posto auto coperto**).
- **213**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 70 Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 21, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;
- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;
- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.



al valore d'asta di Euro **185.434,11** (Centottantacinquemilaquattocentotrentaquattro/11)  
offerta minima Euro **139.075,58** (Centotrentanovemilasettantacinque/58)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
Euro **5.000,00** (Cinquemila/00)

**Lotto 87 (OTTANTASETTE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano quarto, distinto con il numero interno trecentoventidue (int. 322), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 321, appartamento interno 323, salvo altri;

- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 192 (centonovantadue), confinante con posto auto interno 191, posto auto interno 193, salvo altri.

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 22 (ventidue), confinante con spazio di manovra, box auto interno 21, posto auto interno 150, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **88**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 322, Piano 4, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.108,00 (**appartamento**);

- **329**, Via del Porto di Roma n. 31, interno 192, Largo del Porto di Roma n. 26, interno 192, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Catastale Euro 71,06 (**il posto auto coperto**).

- **167**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 22, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 30, Superficie Catastale Totale mq. 35, Rendita Catastale Euro 133,25 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Comerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";



- **in data 16 febbraio 2011**, la “Porto di Roma Residence Srl” ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell’edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest’ultimo denominato “Residence Porto di Roma”;

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima “Porto di Roma Residence Srl” ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell’intero edificio “Residence”. Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell’elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell’intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d’uso “Residence”, oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d’asta di Euro 80.814,08 (Ottantamilaottocentoquattordici/08)**  
**offerta minima Euro 60.610,56 (Sessantamilaseicentodieci/56)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 88 (OTTANTAOTTO) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA’** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato “Residence Porto di Roma” sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano quarto, distinto con il numero interno trecentoventitre (int. 323), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 322, appartamento interno 324, salvo altri;

- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 190 (centonovanta), confinante con posto auto interno 189, posto auto interno 191, salvo altri.

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 68 (sessantotto), confinante con spazio di manovra, box auto interno 67, box auto interno 69, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **89**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 323, Piano 4, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.080,00 (**appartamento**);

- **327**, Via del Porto di Roma n. 31, interno 190, Largo del Porto di Roma n. 26, interno 190, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Catastale Euro 71,06 (**il posto auto coperto**).



- **211**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 68, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita Catastale Euro 84,39 (il box auto).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Comerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 73.072,64 (Settantatremilasettantadue/64)**

**offerta minima Euro 54.804,48 (Cinquantaquattromilaottocentoquattro/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:



Euro **3.000,00** (Tremila/00)

**Lotto 89 (OTTANTANOVE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano quarto, distinto con il numero interno trecentoventiquattro (int. 324), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, balcone e locale tecnico sito al piano quinto con annesso terrazzo distinto con il numero interno 4, confinante l'appartamento con corridoio di accesso, appartamento interno 323, appartamento interno 325, salvo altri. Il locale tecnico confina con corridoio di accesso, locale tecnico e terrazzo interno n. 3, locale tecnico e terrazzo n. 5, salvo altri;

- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero interno 189 (centottantanove), confinante con: posto auto interno 188, posto auto interno 190, salvo altri;

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 67 (sessantasette), confinante con: spazio di manovra, box auto interno 66, box auto interno 68, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **90 graffato con il sub. 102**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 324 piano 4-5, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 4.140,00 (**appartamento e locale tecnico**);

- **326**, Via del Porto di Roma n. 31, interno 189, Largo del Porto di Roma n. 26, interno 189, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Catastale Euro 71,06 (**il posto auto coperto**).

- **210**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 67 Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 21, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma),



relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 152.158,20 (Centocinquantaduemilacentocinquantotto/20)**  
**offerta minima Euro 114.118,65 (Centoquattordicimilacentodiciotto/65)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)**

**Lotto 91 (NOVANTUNO) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano quarto, distinto con il numero interno trecentoventisei (int. 326), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, balcone e locale tecnico sito al piano quinto con annesso terrazzo distinto con il numero interno 3, confinante l'appartamento con corridoio di accesso, appartamento interno 325, appartamento interno 327, salvo altri. Il locale tecnico confina con corridoio di accesso, locale tecnico e terrazzo interno n. 2, locale tecnico e terrazzo n. 4, salvo altri;

- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero interno 166 (centosessantasei), confinante con: posto auto interno 165, posto auto interno 167, salvo altri;

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 61 (sessantuno), confinante con: spazio di manovra, box auto interno 60, box auto interno 62, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **92 graffato con il sub. 101**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 326, piano 4-5, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 3.484,00 (**appartamento e locale tecnico**);

- **303**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 166, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Catastale Euro 71,06 (**il posto auto coperto**).



- **204**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 61, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 21, Rendita Catastale Euro 84,39 (il box auto).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 131.022,84 (Centotrentunomilaventidue/84)**

**offerta minima Euro 98.267,13 (Novantottomiladuecentosessantasette/13)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:



**Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)**

**Lotto 92 (NOVANTADUE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano quarto, distinto con il numero interno trecentoventisette (int. 327), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 326, appartamento interno 328, salvo altri;
- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 165 (centosessantacinque), confinante con posto auto interno 164, posto auto interno 166, salvo altri.
- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 55 (cinquantacinque), confinante con spazio di manovra, box auto interno 54, box auto interno 56, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **93**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 327, Piano 4, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.080,00 (**appartamento**);
- **302**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 165, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Catastale Euro 71,06 (**il posto auto coperto**).
- **199**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 55, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;
- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;
- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";





- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima “Porto di Roma Residence Srl” ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell’intero edificio “Residence”. Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell’elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell’intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d’uso “Residence”, oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d’asta di Euro 73.072,64 (Settantatremilasettantadue/64)**

**offerta minima Euro 54.804,48 (Cinquantaquattromilaottocentoquattro/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**

**Lotto 93 (NOVANTATRE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA’** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato “Residence Porto di Roma” sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano quarto, distinto con il numero interno trecentoventotto (int. 328), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 327, appartamento interno 329, salvo altri;

- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 164 (centosessantaquattro), confinante con posto auto interno 163, posto auto interno 165, salvo altri.

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 54 (cinquantaquattro), confinante con spazio di manovra, box auto interno 53, box auto interno 55, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **94**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 328, Piano 4, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.108,00 (**appartamento**);

- **301**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 164, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Catastale Euro 71,06 (**il posto auto coperto**).

- **198**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 54, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).



In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;
- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;
- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence". Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 74.055,68 (Settantaquattromilacinquantacinque/68)**  
**offerta minima Euro 55.541,76 (Cinquantacinquemilacinquecentoquarantuno/76)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**



**Lotto 94 (NOVANTAQUATTRO) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano quarto, distinto con il numero interno trecentoventinove (int. 329), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, balcone e locale tecnico sito al piano quinto con annesso terrazzo distinto con il numero interno 2, confinante l'appartamento con corridoio di accesso, appartamento interno 328, appartamento interno 330, salvo altri. Il locale tecnico confina con corridoio di accesso, locale tecnico e terrazzo interno n. 1, locale tecnico e terrazzo n. 3, salvo altri;

- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero interno 163 (centosessantatre), confinante con: posto auto interno 162, posto auto interno 164, salvo altri;

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 51 (cinquantuno), confinante con: spazio di manovra, box auto interno 50, box auto interno 52, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **95 graffato con il sub. 100**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 329 piano 4-5, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 4.112,00 (**appartamento e locale tecnico**);

- **300**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 163, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Catastale Euro 71,06 (**il posto auto coperto**).

- **195**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 51, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 21, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";



- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima “Porto di Roma Residence Srl” ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell’intero edificio “Residence”. Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell’elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell’intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d’uso “Residence”, oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d’asta di Euro 149.848,06 (Centoquarantanovemilaottocentoquarantotto/06)  
offerta minima Euro 112.386,04 (Centododicimilatrecentottantasei/04)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)**

**Lotto 95 (NOVANTACINQUE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA’** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato “Residence Porto di Roma” sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano quarto, distinto con il numero interno trecentotrenta (int. 330), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, confinante con corridoio di accesso, appartamento interno 329, appartamento interno 331, salvo altri;

- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 162 (centosessantadue), confinante con posto auto interno 161, posto auto interno 163, salvo altri.

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 52 (cinquantadue), confinante con spazio di manovra, box auto interno 51, box auto interno 53, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **96**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 330, Piano 4, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.108,00 (**appartamento**);

- **299**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 162, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita Catastale Euro 71,06 (**il posto auto coperto**).

- **196**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 52, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).



In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;
- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;
- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence". Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 74.055,68 (Settantaquattromilacinquantacinque/68)**  
**offerta minima Euro 55.541,76 (Cinquantacinquemilacinquecentoquarantuno/76)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (Tremila/00)**



**Lotto 96 (NOVANTASEI) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **appartamento** in residence posto al piano quarto, distinto con il numero interno trecentotrentuno (int. 331), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, balcone e locale tecnico sito al piano quinto con annesso terrazzo distinto con il numero interno 1, confinante l'appartamento con corridoio di accesso, appartamento interno 330, distacchi su più lati, salvo altri. Il locale tecnico confina con corridoio di accesso, locale tecnico e terrazzo interno n. 2, distacchi su più lati, salvo altri;
- **posto auto coperto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero interno 161 (centosessantuno), confinante con: posto auto interno 162, locale tecnico sub. 131, salvo altri;
- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 53 (cinquantatre), confinante con: spazio di manovra, box auto interno 52, box auto interno 54, salvo altri;

Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterni:**

- **97 graffato con il sub. 99**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 331 piano 4-5, zona cens. 7, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 5.220,00 (**appartamento e locale tecnico**);
- **298**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 161, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 18, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita Catastale Euro 79,95 (**il posto auto coperto**).
- **197**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 53, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 21, Rendita Catastale Euro 84,39 (**il box auto**).

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;
- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;
- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";



- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima “Porto di Roma Residence Srl” ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell’intero edificio “Residence”. Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell’elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell’intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d’uso “Residence”, oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d’asta di Euro 224.313,34 (Duecentoventiquattromilatrecentotredici/34)**  
**offerta minima Euro 168.235,00 (Centosessantomiladuecentotrentacinque/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 10.000,00 (Diecimila/00)**

**Lotto 97 (NOVANTASETTE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA’** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato “Residence Porto di Roma” sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 109 (centonove), confinante con spazio di manovra, box auto interno 108, box auto interno 110, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 249**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 109, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall’art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell’edificio non residenziale denominato B “Residence” e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;



- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
  - **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
  - **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
  - **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
  - **in data 7 aprile 2011 prot. n. OI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".
- Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**  
**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 100 (CENTO) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 112 (centododici), confinante con spazio di manovra, box auto interno 111, box auto interno 113, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 252**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 112, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.





In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;
- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;
- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence". Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**

**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**



**Lotto 101 (CENTOUNO) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 113 (centotredici), confinante con spazio di manovra, box auto interno 112, box auto interno 114, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 253**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 113, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità,



della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**  
**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 103 (CENTOTRE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 115 (centoquindici), confinante con spazio di manovra, box auto interno 113, box auto interno 115, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 255**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 115, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Comerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea



Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso “Residence”, oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**  
**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 104 (CENTOQUATTRO) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato “Residence Porto di Roma” sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 116 (centosedici), confinante con spazio di manovra, box auto interno 115, box auto interno 117, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 256**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 116, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Comerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B “Residence” e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato “B” Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio “B”, a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;



- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
  - **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
  - **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".
- Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**  
**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 105 (CENTOCINQUE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 117 (centodiciassette), confinante con spazio di manovra, box auto interno 116, box auto interno 118, salvo altri.
- Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 257**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 117, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Comerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;



- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;
- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence". Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**

**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 106 (CENTOSEI) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:



- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 118 (centodiciotto), confinante con spazio di manovra, box auto interno 117, box auto interno 119, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 258**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 118, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Comerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**



**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 107 (CENTOSETTE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 119 (centodiciannove), confinante con spazio di manovra, box auto interno 118, box auto interno 120, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 259**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 119, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Comerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.





In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d’uso “Residence”, oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d’asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**  
**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 108 (CENTOTTO) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA’** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato “Residence Porto di Roma” sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 120 (centoventi), confinante con spazio di manovra, box auto interno 119, box auto interno 121, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 260**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 120, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall’art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Comerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell’edificio non residenziale denominato B “Residence” e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l’esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato “B” Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d’opera per opere non essenziali da realizzarsi nell’edificio “B”, a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d’opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio “B”;

- **in data 16 febbraio 2011**, la “Porto di Roma Residence Srl” ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma),



relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**

**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 109 (CENTONOVE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 121 (centoventuno), confinante con spazio di manovra, box auto interno 120, box auto interno 122, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 261**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 121, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;



- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**  
**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 114 (CENTOQUATTORDICI) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 127 (centoventisette), confinante con spazio di manovra, box auto interno 126, box auto interno 128, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 266**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 127, Piano S1,



zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**

**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**



**Lotto 115 (CENTOQUINDICI) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 128 (centoventotto), confinante con spazio di manovra, box auto interno 127, box auto interno 129, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 267**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 128, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità,



della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**  
**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 116 (CENTOSEDICI) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 129 (centoventotto), confinante con spazio di manovra, box auto interno 128, box auto interno 130, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 268**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 129, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto



dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**  
**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 117 (CENTODICIASETTE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 130 (centotrenta), confinante con spazio di manovra, box auto interno 129, box auto interno 131, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 269**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 130, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;



- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
  - **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
  - **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".
- Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**  
**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 119 (CENTODICIANNOVE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 132 (centotrentadue), confinante con spazio di manovra, box auto interno 131, box auto interno 133, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 271**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 132, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Comerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;





- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;
- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence". Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**

**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 120 (CENTOVENTI) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:



- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 133 (centotrentatre), confinante con spazio di manovra, box auto interno 132, box auto interno 134, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 272**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 133, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**



**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 123 (CENTOVENTITRE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 136 (centotrentasei), confinante con spazio di manovra, box auto interno 135, box auto interno 137, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 275**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 136, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.



In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d’uso “Residence”, oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d’asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**  
**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 127 (CENTOVENTISETTE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA’** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato “Residence Porto di Roma” sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 140 (centoquaranta), confinante con spazio di manovra, box auto interno 139, box auto interno 141, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 279**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 140, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall’art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Comerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell’edificio non residenziale denominato B “Residence” e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l’esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato “B” Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d’opera per opere non essenziali da realizzarsi nell’edificio “B”, a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d’opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio “B”;

- **in data 16 febbraio 2011**, la “Porto di Roma Residence Srl” ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma),



relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**

**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 128 (CENTOVENTOTTO) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 141 (centoquarantuno), confinante con spazio di manovra, box auto interno 140, box auto interno 142, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 280**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 141, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Comerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;



- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;
- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;
- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;
- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";
- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**

**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 129 (CENTOVENTINOVE) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 142 (centoquarantadue), confinante con spazio di manovra, box auto interno 141, box auto interno 143, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 281**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 142, Piano S1,



zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**

**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**



**Lotto 130 (CENTOTRENTA) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 143 (centoquarantatre), confinante con spazio di manovra, box auto interno 142, box auto interno 144, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 282**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 143, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Comerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità,





della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**  
**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

**Lotto 131 (CENTOTRENTUNO) – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** della seguente porzione immobiliare facente parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito nel Comune di Roma (RM), località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n. 26 e da Via del Porto di Roma n. 31, e precisamente:

- **box auto** posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero 144 (centoquarantaquattro), confinante con spazio di manovra, box auto interno 143, box auto interno 123, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1093, particella 507, subalterno 283**, Largo del Porto di Roma n. 26-31, interno 144, Piano S1, zona cens. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale mq. 18, Rendita Catastale Euro 75,51.

In relazione a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- **permesso di costruire n. 862 (prot. n. 56440) del 4 agosto 2006**, relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) e successiva voltura n. 1164 (prot. n. 79232) del 24 dicembre 2007;

- **permesso di costruire n. 934 (prot. n. 71940) del 30 ottobre 2008**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4 agosto 2006 e n. 1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale denominato B "Residence" e relativo parcheggio;

- **permesso di costruire n. 235 (prot. n. 20655) del 25 marzo 2009**, per voltura dei precedenti permessi di costruire n. 934 del 30 ottobre 2008, n. 1164 del 24 dicembre 2007 e n. 862 del 4 agosto 2006;

- **permesso di costruire n. 663 (prot. n. 60363) del 21 settembre 2009**, per completamento e per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" Residence – Negozi;

- **D.I.A. presentata il 29 settembre 2009 prot. n. 88070**, per variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B", a seguito del progetto prot. 47092 del 2008 per la realizzazione del fabbricato;

- **D.I.A. presentata il 18 gennaio 2011 prot. n. 4488**, per ulteriore variante in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- **in data 16 febbraio 2011**, la "Porto di Roma Residence Srl" ha inoltrato al Comune di Roma – Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, comunicazione di fine lavori ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività sopra citate (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "Residence Porto di Roma";

- **in data 7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**, la medesima "Porto di Roma Residence Srl" ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero edificio "Residence".

Si precisa che per difformità catastali e/o urbanistiche di taluni immobili, emergenti dalla comparazione del citato progetto prot. 47092 e lo stato dei luoghi, si rinvia a quanto



dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. Dott. Arch. Andrea Rossetti a cui si fa espresso riferimento. Si precisa altresì che tra i beni oggetto di pignoramento è ricompreso anche il bene identificato al Foglio 1093 Particella 512, attualmente adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero fabbricato posto in vendita unitamente ai lotti sopra indicati.

In merito allo stato occupativo di quanto forma oggetto della presente procedura, i lotti in vendita (complesso immobiliare cielo/terra di 91 – novantuno – unità abitative, 131 – centotrentuno – box, 61 – sessantuno – posti auto coperti, 6 – sei – posti auto scoperti e 2 – due – locali tecnici, con destinazione d'uso "Residence", oltre a 5 – cinque – negozi) costituiscono oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda rep. n. 62943, racc. n. 19284, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447 e trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2015 al n. 46460 di formalità, della durata di dieci anni, fino alla scadenza del 31 maggio 2025 **non rinnovabile e opponibile alla procedura esecutiva sino alla predetta data del 31 maggio 2025**. Il canone complessivo annuo è pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) inclusa IVA.

**al valore d'asta di Euro 9.584,64 (Novemilacinquecentottantaquattro/64)**  
**offerta minima Euro 7.188,48 (Settemilacentottantotto/48)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (Duemila/00)**

## DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

## DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 <sup>1</sup>

1

Art. 12

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;



- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### Art. 13

##### MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14

##### DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### Art. 15

##### MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATIVI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare



Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo<sup>2</sup>) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia **offerta@p.pec.dgsia@giustiziacert.it**. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015<sup>3</sup>.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore Pec del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

## **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;

---

un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

<sup>2</sup> Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

<sup>3</sup> Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;



- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione<sup>4</sup>;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste<sup>5</sup>;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in

<sup>4</sup> Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

<sup>5</sup> **Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.**



luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica<sup>6</sup>

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Roma, con il seguente codice IBAN IT83P083270339900000310104; e con unica causale “ASTA” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del GE. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

#### **5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

#### **6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

<sup>6</sup> La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.



Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al punto n. 12 dell'ordinanza di delega), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

#### **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

#### **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.



[B]

## **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita





certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:

- a) dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- b) dal custode mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato<sup>7</sup> nonché sul sito [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it);
- c) dal custode sarà pubblicata, altresì, la documentazione di cui al punto b) sui siti degli altri gestori in rotazione presso il Tribunale di Roma al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti;
- d) dal custode mediante pubblicazione sui siti internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet e [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva".

## AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti *b* e *c* alla società nominata gestore della vendita la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

- a. a curare, su ordine del custode, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima sul proprio sito internet, nonché su quello degli altri gestori in rotazione presso l'ufficio e sul sito istituzionale del Tribunale di Roma ([www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it)); nonché (nei modi e nei tempi su indicati) a pubblicare l'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate";
- b. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- c. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;
- d. il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la

<sup>7</sup> I siti internet dei gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Roma alla data di emissione della presente delega sono: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)



vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490 c.2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 del D.M. 31/10/2006;

#### DISPONE

che il Custode:

a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, provveda ad ordinare al gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità. Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori o tramite posta elettronica<sup>8</sup>;

b. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;

c. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;

d. comunichi al più presto l'avviso di vendita al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esecutate, alle parti debentrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c.;

e. invii al delegato a mezzo pec almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle comunicazioni dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;

f. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di "titolo per l'esecuzione forzata per rilascio" del decreto di trasferimento; il custode Istituto Vendite Giudiziarie potrà avvalersi, per le visite, anche del sistema telematico – valutato dai giudici della sezione - che da remoto garantisca la visione in diretta di ogni parte dell'immobile e la possibilità per gli interessati di interagire solo con l'operatore senza possibilità di registrazione, tutelando perciò il loro anonimato e le esigenze di rispetto della normativa sanitaria per tutte le parti coinvolte; anche per il caso di utilizzo del sistema di visita da remoto, dovrà, essere garantito l'accesso personale al bene a chi, comunque, lo richieda;

g. dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, su richiesta del medesimo, ai sensi del novellato art. 560 VI co.;

h. vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008 e del Regolamento (UE) 2016/679;

#### P O N E

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità, (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva

<sup>8</sup> Alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (tel. 058620141, email: [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it)); alla società Edicom Finance S.r.l. (tel. 0415369911, email: [info.roma@edicomsrl.it](mailto:info.roma@edicomsrl.it)); alla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (tel. 0444346211, email: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it))



corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

#### AUTORIZZA

il Gestore della vendita designato ad accedere al conto cauzioni per gli adempimenti allo stesso affidati.

#### RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

a) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, 3° co. c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al GE apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (come stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

b) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [dei gestori della pubblicità e \[www.tribunale.roma.it\]\(http://www.tribunale.roma.it\)](http://dei_gestori_della_pubblicita_e_www.tribunale.roma.it);

c) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;



d) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

a. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk*: 0444-346211, a mezzo mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) o presso la sala d'aste suindicata.

Roma, 31 luglio 2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Massimiliano PEZZOTTI

