



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo **R.G.E. n. 973/2022**;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c., nonché la tabella integrativa depositata in data 2.08.2024 contenente la suddivisione ed accorpamento dei n. 129 lotti complessivi già oggetto di stima;
- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica **asincrona** del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore,

al valore d'asta di euro:

- lotto 1 € 1.454.000,00
- lotto 2 € 151.000,00
- lotto 3 € 167.500,00
- lotto 4 € 143.500,00
- lotto 5 € 150.000,00
- lotto 6 € 166.000,00
- lotto 7 € 173.000,00
- lotto 8 € 144.000,00
- lotto 9 € 135.000,00
- lotto 10 € 121.500,00
- lotto 11 € 166.500,00
- lotto 12 € 120.500,00
- lotto 13 € 149.000,00
- lotto 14 € 127.500,00
- lotto 15 € 125.500,00
- lotto 16 € 135.000,00
- lotto 17 € 138.500,00
- lotto 18 € 144.500,00
- lotto 19 € 137.000,00
- lotto 20 € 154.000,00
- lotto 21 € 154.500,00
- lotto 22 € 171.000,00
- lotto 23 € 161.000,00
- lotto 24 € 133.000,00
- lotto 25 € 154.000,00
- lotto 26 € 137.000,00



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

lotto 27 € 156.000,00
lotto 28 € 139.000,00
lotto 29 € 161.500,00
lotto 30 € 113.000,00
lotto 31 € 222.000,00
lotto 32 € 220.000,00
lotto 33 € 113.000,00
lotto 34 € 202.000,00
lotto 35 € 198.500,00
lotto 36 € 159.000,00
lotto 37 € 130.000,00
lotto 38 € 196.000,00
lotto 39 € 137.000,00
lotto 40 € 269.000,00
lotto 41 € 255.000,00
lotto 42 € 1.847.000,00

ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. che vi provvederà a mezzo del suo portale, indicato nell'avviso di vendita; il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento- dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015";

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista Avv. Barbara Schepis che vi provvederà, quale referente della procedura, presso la sala aste del gestore della vendita su designato, come specificata dal delegato nell'avviso di vendita

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 30 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita;

ORDINA

al custode di comunicare via PEC, entro 5 giorni, al delegato, se non presente in udienza, nonché alla parte esecutata copia del presente provvedimento, non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica;

al delegato di comunicare a mezzo pec copia del presente provvedimento al gestore della vendita telematica sopra designato e all'istituto bancario prescelto per il versamento delle cauzioni, al quale



specificherà tutti i dati necessari per l'apertura del conto¹;

DETERMINA

in favore del professionista delegato:

- a) un acconto di euro 2.000,00 quale anticipo sui suoi compensi ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 e sulle spese del gestore della vendita telematica, salva successiva integrazione su richiesta motivata,
- b) euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche

DISPONE

che i creditori versino:

- entro 30 giorni dall'emissione dell'ordinanza di delega le somme sopra liquidate al punto a) a pena di improcedibilità;
- la somma liquidata al punto b) in tempo utile a pubblicare l'avviso di vendita, già emesso dal professionista delegato, sul PVP nei termini indicati al successivo punto 3) a pena di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.

Nel caso in cui il creditore abbia provveduto direttamente al pagamento delle spese di pubblicazione del PVP, dovrà trasmettere al professionista delegato la ricevuta telematica del pagamento (RT in formato .xml) almeno 55 giorni prima dell'esperimento di vendita avvertendo che, superato il predetto termine, la mancata pubblicazione sul PVP sarà imputata al creditore ex art. 631 bis c.p.c.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- 3) a formare subito dopo, e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e il modello predisposto dal giudice e presente sul sito del Tribunale di Roma (ex art. 173 *quater*, ultimo comma, c.p.c.) le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode, e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode (tempo che si indica, in via prudenziale, in 55 giorni prima della data fissata per la vendita); solo nel caso in cui i fondi pervenissero oltre detto termine, il delegato è autorizzato a provvedere comunque alla pubblicazione sul PVP purché entro il termine di 46 giorni prima dell'asta (data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva sui siti internet); con l'avvertenza che

¹ Nella comunicazione all'istituto di credito si dovrà indicare: Tribunale di Roma, nome del Giudice Dott.....; numero di ruolo RGE....., numero di lotti, dati della parte procedente ed esecutata; gestore della vendita, nome del delegato e del custode.



la mancata pubblicazione sarà imputata al creditore ex art. 631 *bis* c.p.c.;

- 4) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 5) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, ad ora fissa, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti davanti a sé presso il luogo sopra indicato per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e la eventuale gara tra gli offerenti;
- 6) ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle altre forme di pubblicità legale (come previste dall'art. 490, comma 2 e s., c.p.c. e disposte con questa ordinanza di delega);
- 7) alla ricezione delle offerte telematiche, tramite il sistema telematico del gestore della vendita delle buste contenenti le offerte;
- 8) all'apertura presso la sala aste del gestore della vendita delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore - alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;
- 9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 11) alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;
- 12) ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
- 13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche;
- 14) nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc..), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione; qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;
- 15) a provvedere sulla destinazione delle cauzioni con ordine al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di Credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli



offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza², indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta, e /o per il deposito della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

16) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare autenticata da pubblico ufficiale;

17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura, richiedendogli la produzione di visure ipocatastali aggiornate;

18) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

19) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

20) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

21) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (determinata ai sensi del successivo punto B 2) e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

22) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

23) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendola, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione, richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione; ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto la richiesta di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c. la trasmetterà al custode, che la depositerà unitamente alla bozza dell'ordine di liberazione da emettere contestualmente al decreto di trasferimento.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 445/2000 – l'attestazione circa

² L'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario.



l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

24) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, utilizzando la copia con attestazione di conformità, da formarsi secondo le indicazioni di cui alle specifiche del delegato pubblicate sul sito;

25) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

26) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;

27) a compiere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

28) a depositare a mezzo p.c.t., al termine dell'esperimento, copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione redatto con le modalità indicate all'art. 13); in caso di gara, il verbale di chiusura delle operazioni di vendita potrà essere effettuato dal professionista anche da remoto con l'eventuale assistenza del gestore della vendita;

29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione a rifissare seduta stante la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quinto e procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

30) a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte telematiche ed a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.; gli offerenti telematici saranno invitati a collegarsi "on line" sul sito del gestore;

31) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

32) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40% ;

34) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di



domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40% ;

34) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare i primi 3 esperimenti di vendita durante il corso del primo anno dall'emissione dell'ordinanza di delega; il mancato rispetto di detto termine, come anche di quello fissato per il completamento delle operazioni delegate, se è dovuto a causa imputabile al professionista, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto. Il delegato provvederà, comunque, a depositare – utilizzando obbligatoriamente i modelli ministeriali in formato XSD - entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta e a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale; entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte. Il professionista delegato relazionerà tempestivamente il Giudice ogni qualvolta lo stesso gli richieda informazioni sulle operazioni di vendita.

35) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita; nel caso invece di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione dell'avviso sul PVP a richiedere direttamente ai creditori l'integrazione delle somme necessarie, utilizzando il modello presente sul sito, in tempo utile per l'adempimento;

36) a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori diversi dal fondiario (per il quale si richiama quanto stabilito dal precedente art. 21) la loro nota di precisazione del credito, assegnando a tal fine il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, a depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione non appena depositata la bozza del progetto di distribuzione e del piano di riparto. Analogo onere spetta al custode e all'esperto stimatore e agli altri eventuali ausiliari;

37) a formare un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, comunicandolo a mezzo pec alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, depositandolo infine in cancelleria in via telematica (unitamente alle comunicazioni di invio delle bozze, alle note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura), anche tenendo conto degli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari, nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento il valore del credito azionato dai creditori; per gli esperti la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c sarà considerata il prezzo di aggiudicazione; prima della predisposizione della bozza di riparto finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione ai rispettivi crediti.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, nel rispetto dei termini e delle direttive sopraindicati, la cui violazione comporterà – sentito l'interessato – la sua



sostituzione previa revoca dell'incarico.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita – redatto dal delegato utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale Roma e completato dei dati mancanti- dovrà avere il seguente contenuto.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE 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 2015³

3

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

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,



Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo⁴) 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 offertapvp.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

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 informatici 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 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.

⁴ 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>.



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. 32/2015⁵.

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.

1. 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;
- 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 cauzione⁶;
- 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 previste⁷;
- 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

⁵ 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;

⁶ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) 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.

⁷ **Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.**



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 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 minorenni, 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 telematica⁸

1. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Roma, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita; 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.

4. 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;

5. 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.

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

⁸ La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.



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 precedente n. 12), 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;

6. 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.

7. 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.

8. 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 nominato⁹ nonché sul sito 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 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

⁹ I siti internet dei gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Roma alla data di emissione della presente delega sono : www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.fallcoaste.it



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); 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 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 elettronica¹⁰;
- a. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;
- b. 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;
- c. 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.;
- d. 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;

¹⁰ Alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (tel. 058620141, email: pubblicazione@astegiudiziarie.it); alla società Edicom Finance S.r.l. (tel. 0415369911, email: info.roma@edicomsrl.it); alla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (tel. 0444346211, email: aste@fallco.it)



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 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.

R E N D E N O T O

- 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;
- e) 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.
- f) 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 vendita e www.tribunale.roma.it;
- g) 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;
- h) 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 richiesti 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*, via mail o presso la sede indicati nell'avviso di vendita.

Roma, 15 novembre 2024

Il Giudice dell'Esecuzione
dr.ssa Stefania Merola



DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

LOTTO 1

composto dai lotti nn. 1, 2, 3, 4, 17, 18, 19, 20, 21, 32, 33, 34 e 35 descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 1: Piena proprietà per la quota di 1/1 di Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, piano T, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto, graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 61,50 mq.

Confini: l'immobile confina con il sub.10, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su percorso condominiale parallelo alla rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), terrapieno verso via Casilina, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.9**, categoria F/3, in corso di costruzione.

Conformità catastale: Come detto, l'immobile in oggetto è accatastato come F3, in corso di costruzione, e non è fornito di planimetria catastale.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento D.O.C.F.A. presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, il cui costo sarà a carico dell'aggiudicatario medesimo ed è stato già decurtato dal prezzo finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del



condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 2 pilastri non correttamente graficizzati, da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Se tali difformità non dovessero rientrare nella tolleranza costruttiva del 2 %, l'eventuale aggiudicatario dell'immobile potrà, tramite un tecnico incaricato di sua fiducia, regolarizzare tale situazione attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, a propria cura e spese.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.la 1130 sub.6);
 - area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.la 1132 sub.1),
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.la 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità della parte eseguita, persona giuridica, in corso di liberazione.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società eseguita/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 2: Piena proprietà per la quota di 1/1 di Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, piano T, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto, graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 64,30 mq.

Confini: L'immobile confina con il sub 9 e il sub 16 della scala A, il sub 11 della scala B, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su percorso condominiale parallelo alla rampa dei garage interrati (area urbana p.la 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.la 1130 sub.10**, categoria F/3, in corso di costruzione.

Conformità catastale: Come detto, l'immobile in oggetto è accatastato come F3, in corso di costruzione, e non è fornito di planimetria catastale.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento D.O.C.F.A. presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, il cui costo sarà a carico dell'aggiudicatario medesimo ed è stato già decurtato dal prezzo finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;



- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 1 pilastro non correttamente graficizzato, da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Se tali difformità non dovessero rientrare nella tolleranza costruttiva del 2 %, l'eventuale aggiudicatario dell'immobile potrà, tramite un tecnico incaricato di sua fiducia, regolarizzare tale situazione attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, a propria cura e spese.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;



Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità della parte esecutata, persona giuridica, in corso di liberazione.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 3: Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale negozio sito in Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n. 5, scala A, piano T, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, è un negozio e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 36,50 mq.

Confini: L'immobile confina con il sub 16, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.15**, categoria C/1, classe 6, cons. mq. 32, superficie catastale mq. 38,00, rendita € 1806,36, piano T.

Conformità catastale: lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni e più precisamente:

- variata la posizione del bagno;



-realizzazione di un tramezzo.

Le difformità sopra descritte dovranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria per interventi già realizzati. Catastalmente l'immobile dovrà essere regolarizzato attraverso la presentazione di un nuovo accatastamento DO.C.FA. al N.C.E.U del Comune di Roma.

I relativi costi saranno a carico dell'aggiudicatario e sono stati già decurtati dal prezzo finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 1 pilastro non correttamente graficizzato, da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Se tali difformità non dovessero rientrare nella tolleranza costruttiva del 2 %, l'eventuale aggiudicatario dell'immobile potrà, tramite un tecnico incaricato di sua fiducia, regolarizzare tale situazione attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, a propria cura e spese.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;



3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);

4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);

5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);

6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità della parte esecutata, persona giuridica, in corso di liberazione.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 4: Piena proprietà per la quota di 1/1 di Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5a, scala A, piano T, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio



pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto, graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel primo corpo di fabbrica adiacente a Via Casilina denominato scala A, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 53,50 mq.

Confini: L'immobile confina con il negozio al civico 5 di Via Vibio Sequestre, il sub 10 della scala A, i sub 11 e 17 della scala B, distacchi su Via Vibio Sequestre salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.16**, categoria F/3, in corso di costruzione, piano T.

Conformità catastale: L'immobile in oggetto è accatastato come F3, in corso di costruzione, e non è fornito di planimetria catastale.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento D.O.C.F.A. presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, il cui costo sarà a carico dell'aggiudicatario medesimo ed è stato già decurtato dal prezzo finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 1 pilastro non correttamente graficizzato, da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Se tali difformità non dovessero rientrare nella tolleranza costruttiva del 2 %, l'eventuale aggiudicatario dell'immobile potrà, tramite un tecnico incaricato di sua fiducia, regolarizzare tale situazione attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, a propria cura e spese.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".



Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità della parte esecutata, persona giuridica, in corso di liberazione.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.



LOTTO 17: Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, piano T, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto, graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, e risulta fuso con l'adiacente sub 12.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 98,50 mq.

Confini: L'immobile confina con il sub 10 e il sub 16 della scala A, il sub 12 e sub 17 della scala B, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su percorso condominiale parallelo alla rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.11**, categoria F/3.

Conformità catastale: l'immobile in oggetto è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria. L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DOC.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, a propria cura e spese; i relativi costi sono stati decurtati dal prezzo finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.



Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12), in quanto l'immobile costituisce un unicum con l'adiacente sub 12 per effetto delle seguenti opere:

- è stato demolito il tramezzo con l'adiacente sub 12;
- sono stati realizzati tramezzi.

Per regolarizzare le difformità riscontrate occorrerà ripristinare lo status quo ante, a cura e spese del futuro aggiudicatario, in quanto la stanza non rispetta i requisiti minimi del Regolamento Edilizio del Comune di Roma; i relativi costi sono stati decurtati dal prezzo finale di stima.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità della parte esecutata, persona giuridica, in corso di liberazione.



Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 18: Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, piano T, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto, graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, e risulta fuso con l'adiacente sub 11.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 95,00 mq.

Confini: L'immobile confina con il sub 11 e il sub 19 della scala B, il sub 13 della scala C, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su percorso condominiale parallelo alla rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.12**, categoria F/3.

Conformità catastale: l'immobile in oggetto è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria. L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DOC.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, a propria cura e spese; i relativi costi sono stati decurtati dal prezzo finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del



condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12) in quanto costituisce un unicum con l'adiacente sub 11:

- è stato demolito il tramezzo con l'adiacente sub 11;
- sono stati realizzati tramezzi.

Per regolarizzare le difformità riscontrate occorrerà ripristinare lo status quo ante, a cura e spese del futuro aggiudicatario, in quanto la stanza non rispetta i requisiti minimi del Regolamento Edilizio del Comune di Roma; i relativi costi sono stati decurtati dal prezzo finale di stima.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):



- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità della parte eseguita, persona giuridica, in corso di liberazione.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società eseguita/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 19: Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.5b, scala B, piano T, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto, graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 50,00 mq.

Confini: L'immobile confina con il sub 16 della scala A, il sub 11 della scala B, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.17**, categoria F/3.

Conformità catastale: l'immobile in oggetto è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria. L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DOC.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, a propria cura e spese; i relativi costi sono stati decurtati dal prezzo finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);



- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot. 2060/12) e lo stato dei luoghi è

emerso che sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 2 pilastri non correttamente graficizzati. Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "normativa urbanistica".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di



obbligazioni propter rem, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità della parte eseguita, persona giuridica, in corso di liberazione.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società eseguita/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 20: Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9, scala B, piano T, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto, graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 34,30 mq.

Confini: L'immobile confina con il sub 19 della scala B, vano ascensore, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.18**, categoria F/3, piano T.

Conformità catastale: l'immobile in oggetto è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria. L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DOC.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, a propria cura e spese; i relativi costi sono stati decurtati dal prezzo finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:



- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot. 2060/12) e lo stato dei luoghi è

emerso che sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 2 pilastri non correttamente graficizzati. Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013),



ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità della parte esecutata, persona giuridica, in corso di liberazione.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 21: Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9a, scala B, piano T, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto, graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.7, denominato scala B, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 50,00 mq.

Confini: L'immobile confina con i sub 12 e 18 della scala B, sub. 13 e 20 della scala C, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.19**, categoria F/3, piano T.



Conformità catastale: l'immobile in oggetto è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria. L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DOC.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, a propria cura e spese; i relativi costi sono stati decurtati dal prezzo finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito (DIA prot. 2060/12) e lo stato dei luoghi è

emerso che sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 2 pilastri non correttamente graficizzati. Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "normativa urbanistica".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);



4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);

5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);

6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità della parte eseguita, persona giuridica, in corso di liberazione.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società eseguita/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 32: Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, piano T, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto, graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel terzo corpo di fabbrica denominato scala C, e si presenta



allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 71,00 mq.

Confini: L'immobile confina con il sub 12 e il sub 19 della scala B, il sub 14 e il sub 20 della scala C, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su percorso condominiale parallelo alla rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.13**, categoria F/3.

Conformità catastale: l'immobile in oggetto è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria. L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DOC.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, a propria cura e spese; i relativi costi sono stati decurtati dal prezzo finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;



3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);

4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);

5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);

6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità della parte eseguita, persona giuridica, in corso di liberazione.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società eseguita/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 33: Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, piano T, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.



L'immobile in oggetto, graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastralmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel terzo corpo di fabbrica denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 60,00 mq.

Confini: L'immobile confina con il sub 13, il sub 21 della scala C, asilo nido alla scala D, scala condominiale, androne condominiale, distacchi su percorso condominiale parallelo alla rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.14**, categoria F/3.

Conformità catastale: l'immobile in oggetto è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastralmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria. L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DOC.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, a propria cura e spese; i relativi costi sono stati decurtati dal prezzo finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);



- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità della parte eseguita, persona giuridica, in corso di liberazione.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società eseguita/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 34: Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.9/B, scala B, piano T, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio



pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto, graficizzato nell'ultimo titolo assentito come negozio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), è ricompreso nel secondo corpo di fabbrica su Via Vibio Sequestre n.9b, denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi, vetrina e porta di accesso in pvc e vetro.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 45,70 mq.

Confini: L'immobile confina con il sub 13 della scala C, sub. 19 della scala B, androne condominiale, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.20**, categoria F/3.

Conformità catastale: l'immobile in oggetto è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria. L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DOC.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, a propria cura e spese; i relativi costi sono stati decurtati dal prezzo finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12), sussistendo lievi difformità grafiche riguardanti 2 pilastri non correttamente graficizzati, da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:



- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità della parte eseguita, persona giuridica, in corso di liberazione.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società eseguita/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 35: Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre nn.11/13/13a, scala C, piano T, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.



L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto, graficizzato nell'ultimo titolo assentito come ufficio (catastalmente F3 unità in corso di costruzione), ha accesso su strada da Via Vibio Sequestre nn.13/13a, ma anche dall'androne della scala C (Via Vibio Sequestre n.11); è ricompreso nel terzo corpo di fabbrica denominato scala C, e si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne, dotato soltanto di infissi in pvc e portoncino di accesso di tipo blindato.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 99,50 mq.

Confini: L'immobile confina con il sub 14 della scala C, androne condominiale, asilo, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.21**, categoria F/3.

Conformità catastale: l'immobile in oggetto è accatastato come F3, dunque in costruzione. Catastalmente tali immobili non sono ancora forniti di planimetria. L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DOC.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, a propria cura e spese; i relativi costi sono stati decurtati dal prezzo finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12), sussistendo talune difformità descritte nell'elaborato peritale, che dovranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale attraverso la presentazione di



una CILA in sanatoria per interventi già realizzati. I relativi costi sono stati detratti dal prezzo finale di stima dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità della parte esecutata, persona giuridica, in corso di liberazione.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.



Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 2
composto dai lotti nn. 5, 123 e 87
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 5: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 1, piano 1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione interna ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 57,50 mq.

Confini: L'immobile confina con l'interno 4, vano scala, distacchi su via Casilina, su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento) e rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.95**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 58, rendita € 689,47, piano 1.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.



Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12).

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 123: Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina ubicata a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 1, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.



L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in una cantina contraddistinta dal n.1, posta al piano S2, avente forma irregolare, raggiungibile più comodamente dalla scala A, attraverso una porta in alluminio.

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 15,00.

Confini: L'immobile confina con la cantina n.2, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 57**, categoria C/2, classe 3, cons. mq. 13, superficie catastale mq. 15, rendita € 57,07 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);



- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5



(cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 87: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 1, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.



L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 1 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 16,60.

Confini: L'immobile confina con l'autorimessa n.2, corsia di manovra, locale tecnico, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lle graffate 1132 sub 7 e 1133 sub 11**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita € 104,58 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;



3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);

4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);

5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);

6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.



Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisponderci in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurarci l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 3
composto dai lotti nn. 6, 124 e 88
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 6: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 2, piano 1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggio privati con box e cantine.



L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione interna ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 65,50 mq.

Confini: L'immobile confina con interno 3, vano scala, vano ascensore, distacchi su via Casilina e Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.96**, categoria A/2, classe 2, cons. 3,5 vani, superficie catastale mq. 66, rendita € 804,38, piano 1.

Conformità catastale: la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni.

Non sussiste corrispondenza catastale; è stata realizzata la camera n.2, che risulta inferiore a 9,00 mq, misura minima per una camera come da Regolamento Edilizio del Comune di Roma (art.40).

Per regolarizzare la difformità riscontrata, occorrerà ripristinare lo status quo ante, in quanto la stanza non

rispetta i requisiti minimi del Regolamento Edilizio del Comune di Roma.

I relativi costi sono a carico del futuro aggiudicatario e di essi è stato tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di stima dell'immobile.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:



- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisponderci in rate



semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 124: Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina ubicata a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 2, piano S2, **quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.**

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in una cantina contraddistinta dal n.2, posta al piano S2, avente forma irregolare, raggiungibile più comodamente dalla scala A, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 9,50.

Confini: L'immobile confina con la cantina n.1, l'autorimessa n.29, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.



Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 58**, categoria C/2, classe 3, cons. mq. 7, superficie catastale mq. 9, rendita € 30,73 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013),



ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.



Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 88: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 2, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 2 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 17,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.1 e 3, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1133 sub 12**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita € 104,58 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui



integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con



decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al “canone locativo più congruo” pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall’esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l’art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. “canone vile”**). L’aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l’eventuale esercizio dell’opzione per l’applicazione dell’IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell’aggiudicazione dell’immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 4
composto dai lotti nn. 7, 125 e 89
descritti nella perizia dell’Arch. Infante

LOTTO 7: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 3, piano 1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L’edificio, in cui l’immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l’andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L’accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L’immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone, in buone condizioni di manutenzione interna ed uso.

Consistenza: l’immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 52,00 mq.

Confini: L’immobile confina con gli interni 2 e 4 della scala A, interno 2 e 3 della scala B, vano scala, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.97**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 53, rendita € 689,47, piano 1.

Conformità catastale: la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi, in quanto la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale; in quanto una parte del balcone è stata chiusa con un serramento in materiale metallico antintrusione oltre ad un infisso in vetro e pvc munito di zanzariera.



Per regolarizzare la difformità riscontrata, occorrerà ripristinare lo status quo ante, in quanto la stanza non

rispetta i requisiti minimi del Regolamento Edilizio del Comune di Roma.

I relativi costi sono a carico del futuro aggiudicatario e di essi è stato tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di stima dell'immobile.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);



6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con



decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al “canone locativo più congruo” pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall’esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l’art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. “canone vile”**). L’aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l’eventuale esercizio dell’opzione per l’applicazione dell’IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell’aggiudicazione dell’immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 125: Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina ubicata a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 4, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L’edificio, in cui l’immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l’andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L’accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L’immobile in oggetto consiste in una cantina contraddistinta dal n.4, posta al piano S2, avente forma rettangolare, raggiungibile più comodamente dalla scala A, attraverso una porta in alluminio. L’immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l’immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 10,00.

Confini: L’immobile confina con l’autorimessa n.37, vano ascensore, corpo scala C, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 60**, categoria C/2, classe 3, cons. mq. 8, superficie catastale mq. 10, rendita € 35,12 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l’immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d’opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l’11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.



Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
 - androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
 - rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
 - rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
 - area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
 - locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone**



vile”). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 89: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 3, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 3 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo, una delle quali è stata vandalizzata.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 21,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.2 e 4, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1133 sub 13**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 18, superficie catastale mq. 21, rendita € 125,50 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del



condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);

2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;

3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);

4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);

5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);

6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
 - locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisponderci in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972,



salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 5
composto dai lotti nn. 8, 126 e 90
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 8: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 4, piano 1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone, in buone condizioni di manutenzione interna ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 52,00 mq.

Confini: L'immobile confina con gli interni 1 e 3 della scala A e interno 2 della scala B, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento) e rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.98**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 53, rendita € 689,47, piano 1.

Conformità catastale: la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia, all'accatastamento DO.C.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma, con costi a suo carico, dei quali è stato tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di stima dell'immobile.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del



condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.



Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.



LOTTO 126: Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina ubicata a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 5, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in una cantina contraddistinta dal n.5, posta al piano S2, avente forma rettangolare, raggiungibile più comodamente dalla scala D, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 20,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.23, 24 e 38, corpo scala C, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 61**, categoria C/2, classe 3, cons. mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita € 79,02 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:



- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurarli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 90: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 4, piano S3, **quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.**

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.



L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 4 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo (una delle quali è stata vandalizzata).

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 21,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.3 e 5, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1133 sub 14**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 18, superficie catastale mq. 21, rendita € 125,50 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);



- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5



(cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisponderci in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 6
composto dai lotti nn. 9, 127 e 91
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 9: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 5, piano 2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio



pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione interna ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 57,50 mq.

Confini: L'immobile confina con con l'interno 8, vano scala, distacchi su via Casilina, su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento) e rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.99**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 58, rendita € 689,47, piano 3.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;



3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);

4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);

5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);

6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di



riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 127: Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina ubicata a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 7, piano S2, **quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.**

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in una cantina contraddistinta dal n.7, posta al piano S2, avente forma rettangolare, raggiungibile più comodamente dalla scala C, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 20,50.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.23, 24 e 38, corpo scala C, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1133 sub 10**, categoria C/2, classe 3, cons. mq. 19, superficie catastale mq. 21, rendita € 83,41 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui



integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con



decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al “canone locativo più congruo” pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall’esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l’art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. “canone vile”**). L’aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l’eventuale esercizio dell’opzione per l’applicazione dell’IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell’aggiudicazione dell’immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 91: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 6, piano S3, **quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.**

L’edificio, in cui l’immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l’andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L’accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L’immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All’autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 6 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l’immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d’aerazione sulla parete di fondo.

Consistenza: l’immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 17,50.

Confini: L’immobile confina con le autorimesse nn.1 e 3, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1133 sub 16**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 15, superficie catastale mq. 18, rendita € 104,58 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l’immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d’opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;



- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che



renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 7
composto dai lotti nn. 10, 128 e 92
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 10: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 6, piano 2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione interna ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 65,50 mq.

Confini: L'immobile confina con interno 7, vano scala, vano ascensore, distacchi su via Casilina e Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.100**, categoria A/2, classe 2, cons. 3,5 vani, superficie catastale mq. 66, rendita € 804,38, piano 2.

Conformità catastale: la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto è stata realizzata la camera n.2, che risulta inferiore ai 9,00 mq, misura minima per una camera come da Regolamento Edilizio del Comune di Roma (art.40).

Per regolarizzare la difformità riscontrata, occorrerà ripristinare lo status quo ante, in quanto la stanza non

rispetta i requisiti minimi del Regolamento Edilizio del Comune di Roma.

I costi per il ripristino saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e sono stati decurtati dal prezzo finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;



- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.



Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- drone, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012);



pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 128: Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina ubicata a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 9, piano S2, **quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.**

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in una cantina contraddistinta dal n.9, posta al piano S2, avente forma rettangolare, raggiungibile più comodamente dalla scala A, attraverso una porta in alluminio. L'immobile si presenta in scarso stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 9,50.

Confini: L'immobile confina con le cantine nn.10 e 12, corpo scala A, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 54**, categoria C/2, classe 3, cons. mq. 7, superficie catastale mq. 9, rendita € 30,73 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli



eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.



Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.



LOTTO 92: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 7, piano S3, **quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.**

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 7 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata vandalizzata e aperta con difficoltà. L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo (una delle quali vandalizzata).

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 17,30.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.6 e 8, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1133 sub 17**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 15, superficie catastale mq. 18, rendita € 104,58 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.



Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo “normativa urbanistica”.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione “PATTI”, che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:



- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 8
composto dai lotti nn. 11, 129 e 57
descritti nella perizia dell'Arch. Infante



LOTTO 11: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 7, piano 2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone, in buone condizioni di manutenzione interna ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 52,00 mq.

Confini: L'immobile confina con gli interni 6 e 8 della scala A, interno 8 e 9 della scala B, vano scala, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.101**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 53, rendita € 689,47, piano 2.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:



- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisponderci in rate



semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 129: Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina ubicata a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 10, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in una cantina contraddistinta dal n.10, posta al piano S2, avente forma rettangolare, raggiungibile più comodamente dalla scala A, attraverso una porta in alluminio.

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 8,50.

Confini: L'immobile confina con le cantine nn.9 e 11, corpo scala A, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.



Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 55**, categoria C/2, classe 3, cons. mq. 7, superficie catastale mq. 9, rendita € 30,73 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013),



ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.



Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 57: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 2, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 2 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 18,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn. 1 e 3, terrapieno su un lato, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1132 sub.4**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita € 104,58 piano S2.



Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, eccetto due pilastri non correttamente graficizzati, da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "normativa urbanistica".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013),



ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.



Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 9
composto dai lotti nn. 12 e 94
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 12: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 8, piano 2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone, in buone condizioni di manutenzione interna ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 52,00 mq.

Confini: L'immobile confina con gli interni 6 e 8 della scala A e interno 9 della scala B, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.



Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.102**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 49, rendita € 689,47, piano 2.

Conformità catastale: la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'accatastamento DO.C.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio; dei relativi costi si è tenuto conto ai fini della determinazione del valore di stima dell'immobile.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (DIA prot.2060/12) in quanto è stata eseguita la demolizione del tramezzo che separava l'ingresso dal soggiorno senza titolo urbanistico/edilizio.

La difformità sopra descritta dovrà essere sanata dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria per interventi già realizzati. Catastalmente l'immobile dovrà essere regolarizzato attraverso la presentazione di un nuovo accatastamento DO.C.FA al N.C.E.U del Comune di Roma, i cui costi saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e sono stati decurtati dal prezzo finale di stima.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:



- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisponderci in rate



semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 94: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 10, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 10 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo.



Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 21,50.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.9 e 11, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lle graffate 1130 sub 62 e 1133 sub 20**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 20, superficie catastale mq. 22, rendita € 139,44 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "normativa urbanistica".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);



6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.



Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 10
composto dai lotti nn. 13 e 95
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 13: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 9, piano 3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione interna ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 42,60 mq.

Confini: L'immobile confina con l'interno 12, vano scala, distacchi su via Casilina, su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento) e rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.103**, categoria A/2, classe 2, cons. 2,5 vani, superficie catastale mq. 46, rendita € 574,56, piano 3.



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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;



Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurarli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più



congruo” pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall’esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l’art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. “canone vile”**). L’aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l’eventuale esercizio dell’opzione per l’applicazione dell’IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell’aggiudicazione dell’immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 95: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 11, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L’edificio, in cui l’immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l’andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L’accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L’immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All’autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 11 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l’immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d’areazione sulla parete di fondo.

Consistenza: l’immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 17,50.

Confini: L’immobile confina con le autorimesse nn.10 e 12, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 63**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita € 111,55 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l’immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d’opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l’11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all’intero corpo di fabbrica.



Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
 - area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
 - locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012);



pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 11
composto dai lotti nn. 14 e 96
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 14: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 10, piano 3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione interna ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 65,50 mq.

Confini: L'immobile confina con interno 11, vano scala, vano ascensore, distacchi su via Casilina e Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.104**, categoria A/2, classe 2, cons. 3,5 vani, superficie catastale mq. 66, rendita € 804,38, piano 3.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.



Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 96: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 12, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della



città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 12 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 17,50.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.11 e 13, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 64**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita € 111,55 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".



Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;



- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 12
composto dai lotti nn. 15 e 97
descritti nella perizia dell'Arch. Infante



LOTTO 15: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 12, piano 3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione interna ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 42,00 mq.

Confini: L'immobile confina con gli interni 9 e 11 della scala A e con l'interno 13 della scala B, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento) e rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.106**, categoria A/2, classe 2, cons. 2,5 vani, superficie catastale mq. 45, rendita € 574,56, piano 3.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".



Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5



(cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 97: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 14, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.



L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 14 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 19,00.

Confini: L'immobile confina con l'autorimessa n.13, corsia di manovra, rampa, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 66**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 17, superficie catastale mq. 19, rendita € 118,53 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;



3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);

4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);

5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);

6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.



Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 13
composto dai lotti nn. 16 e 113
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 16: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.3, scala A, interno 13, piano 4, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio



pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione interna ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 56,50 mq.

Confini: L'immobile confina con interno 14, vano scala, vano ascensore, distacchi su via Casilina e Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.107**, categoria A/2, classe 2, cons. 2,5 vani, superficie catastale mq. 59, rendita € 574,56, piano 4.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);



4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);

5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);

6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.



Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 113: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 31, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 31 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 19,50.

Confini: L'immobile confina con l'autorimessa n.30, vano ascensore corpo scala B, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 83**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 17, superficie catastale mq. 19, rendita € 118,53 piano S3.



Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;



Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.



La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 14
composto dai lotti nn. 22 e 98
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 22: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 1, piano 1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione interna ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 53,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 2 e 6 della scala B, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.109**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 54, rendita € 689,47, piano 1.

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



Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui



integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.IIa 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.IIa 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.IIa 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone**



vile"). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 98: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 15, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 15 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 22,00.

Confini: L'immobile confina con l'autorimessa n.16, corsia di manovra, locale tecnico, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 67**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 20, superficie catastale mq. 22, rendita € 139,44 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.



Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
 - area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
 - locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012);



pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 15
composto dai lotti nn. 23 e 99
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 23: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 2, piano 1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone, in discrete condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 52,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 1 e 3 della scala B e con gli interni 3 e 4 della scala A, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento) e rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.110**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 53, rendita € 689,47, piano 1.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.



Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 99: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 16, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.



L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 16 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 22,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.15 e 17, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 68**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 20, superficie catastale mq. 22, rendita € 139,44 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "normativa urbanistica".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:



- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;



- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisponderci in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurarli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 16
composto dai lotti nn. 24 e 100
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 24: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 3, piano 1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.



L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 52,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 2 e 4 della scala B e con l'interno 3 della scala A, vano scala, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.111**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 53, rendita € 689,47, piano 1.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);



- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote



condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurarli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 100: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 17, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 17 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 20,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.16 e 18, corsia di manovra, corpo scala B, salvo altri e più precisi confini.



Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 69**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita € 125,50 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, eccetto che per un pilastro non correttamente graficizzato. Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);



6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisponderci in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.



Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 17
composto dai lotti nn. 25 e 101
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 25: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 5, piano 1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 52,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 4 e 6 della scala B e con gli interni 2 e 3 della scala C, vano scala, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.113**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 53, rendita € 689,47, piano 1.



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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;



Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovenale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovenale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più



congruo” pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall’esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l’art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. “canone vile”**). L’aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l’eventuale esercizio dell’opzione per l’applicazione dell’IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell’aggiudicazione dell’immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 101: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 18, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L’edificio, in cui l’immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l’andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L’accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L’immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All’autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 18 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l’immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l’immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 19,00.

Confini: L’immobile confina con le autorimesse nn.17 e 19, corsia di manovra, corpo scala B, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 70**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 17, superficie catastale mq. 19, rendita € 118,53 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, eccetto che per un pilastro non correttamente graficizzato. Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all’interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l’immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d’opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l’11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.



Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
 - androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
 - rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
 - rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
 - area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
 - locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone**



vile"). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 18
composto dai lotti nn. 26 e 102
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 26: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 6, piano 1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone, in discrete condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 52,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 1 e 5 della scala B e con l'interno 2 della scala C, vano scala, distacchi su su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.114**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 53, rendita € 689,47, piano 1.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.



Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.



Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.



LOTTO 102: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 20, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 20 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 29,00.

Confini: L'immobile confina con l'autorimessa nn.19, corsia di manovra su due lati, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 72**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 27, superficie catastale mq. 29, rendita € 188,25 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".



Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;



- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 19
composto dai lotti nn. 27 e 104
descritti nella perizia dell'Arch. Infante



LOTTO 27: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 9, piano 2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 52,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 8 e 10 della scala B e con l'interno 7 della scala A, vano scala, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.117**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, rendita € 689,47, piano 2.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:



- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisponderci in rate



semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 104: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 22, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 22 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.



Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 21,50.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.21 e 23, corsia di manovra, corpo scala C, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 74**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 20, superficie catastale mq. 22, rendita € 139,44 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);



6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.



Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 20
composto dai lotti nn. 28 e 105
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 28: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 13, piano 3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 60,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 14 e 17 della scala B e con l'interno 12 della scala A, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.121**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 62, rendita € 574,56, piano 3.



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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;



Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovenale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovenale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più



congruo” pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall’esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l’art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. “canone vile”**). L’aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l’eventuale esercizio dell’opzione per l’applicazione dell’IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell’aggiudicazione dell’immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 105: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 23, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L’edificio, in cui l’immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l’andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L’accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L’immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All’autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 23 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l’immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l’immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 21,00.

Confini: L’immobile confina con le autorimesse n.22, 24 e 35, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 75**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita € 111,55 piano S3.

Conformità catastale: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. L’eventuale aggiudicatario dell’immobile dovrà provvedere, a propria cura e spese, all’acatastamento DO.C.FA. presso l’Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, il cui costo è stato decurtato dal valore finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l’immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d’opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l’11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.



Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
 - androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
 - rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
 - rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
 - area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
 - locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. **(cd. "canone**



vile"). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 21
composto dai lotti nn. 29 e 106
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 29: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 17, piano 3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 60,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 13 e 16 della scala B e con l'interno 13 della scala C, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.125**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 62, rendita € 574,56, piano 3.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.



Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.



Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.



LOTTO 106: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 24, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 24 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'aerazione sulla parete di fondo.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 17,50.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.23 e 36, corsia di manovra su due lati, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 76**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita € 111,55 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".



Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;



- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 22
composto dai lotti nn. 30 e 103
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 30: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via



Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 19, piano 4, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e balcone, in discrete condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 64,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 18 e 20 della scala B e con l'interno 14 della scala A, vano scala, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.127**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 59, rendita € 574,56, piano 4.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, eccetto che per un pilastro non correttamente graficizzato. Tale lieve difformità è da considerarsi errore grafico e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".



Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5



(cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 103: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 21, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.



L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 21 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 30,00.

Confini: L'immobile confina con l'autorimessa n.22, corsia di manovra su due lati, corpo scala C, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 73**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 28, superficie catastale mq. 30, rendita € 195,22 piano S3.

Conformità catastale: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto è stata chiusa una delle due porte di accesso.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'accatastamento DO.C.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio; il relativo costo è stato decurtato dal prezzo finale di stima dell'immobile.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);



- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5



(cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisponderci in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 23
composto dai lotti nn. 31 e 115
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 31: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.7, scala B, interno 20, piano 4, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.



L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 64,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 18 e 20 della scala B e con l'interno 14 della scala A, vano scala, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.IIIa 1130 sub.128**, categoria A/2, classe 2, cons. 2,5 vani, superficie catastale mq. 59, rendita € 574,56, piano 4.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;



3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);

4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);

5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);

6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di



riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 115: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 33, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 33 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 21,00.

Confini: L'immobile confina con l'autorimessa n.34, vano ascensore, corpo scala C, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.



Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 85**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 23, superficie catastale mq. 26, rendita € 160,36 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013),



ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.



Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 24
composto dai lotti nn. 36 e 108
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 36: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 2, piano 1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, due bagni e balcone, in discrete condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 52,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 1 e 3 della scala C e con gli interni 5 e 6 della scala B, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.



Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.131**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 54, rendita € 689,47, piano 1.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013),



ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.



Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al “canone locativo più congruo” pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall’esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l’art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. “canone vile”**). L’aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l’eventuale esercizio dell’opzione per l’applicazione dell’IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell’aggiudicazione dell’immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 108: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 26, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L’edificio, in cui l’immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l’andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L’accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L’immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All’autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 26 al piano S3, si accede da una portabasculante in lamiera zincata; l’immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l’immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 23,00.

Confini: L’immobile confina con le autorimesse n.25 e 27, corsia di manovra, corpo scala D, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 78**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 19, superficie catastale mq. 22, rendita € 132,47 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, eccetto una tamponatura non graficizzata.

L’eventuale aggiudicatario dell’immobile dovrà provvedere, a propria cura e spese, all’accatastamento DO.C.FA. presso l’Ufficio Provinciale di Roma – Territorio. Il costo è stato decurtato dal prezzo finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l’immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d’opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;



- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.



Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisponderci in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurarli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto



tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al “canone locativo più congruo” pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall’esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l’art. 2923, comma 3, cod. civ. (cd. “**canone vile**”). L’aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l’eventuale esercizio dell’opzione per l’applicazione dell’IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell’aggiudicazione dell’immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 25
composto dai lotti nn. 37 e 109
descritti nella perizia dell’Arch. Infante

LOTTO 37: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 6, piano 1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L’edificio, in cui l’immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l’andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L’accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L’immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e terrazzo, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l’immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 59,00.

Confini: L’immobile confina con gli interni 1 e 5 della scala C e con gli interni 1 e 2 della scala C, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.135**, categoria A/2, classe 2, cons. 2,5 vani, superficie catastale mq. 58, rendita € 574,56, piano 1.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l’immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d’opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);



- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);



- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.IIIa 1130 sub.6);
che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.IIIa 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.



Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 109: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 27, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 27 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 23,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse n.25 e 26, corsia di manovra, corpo scala D, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 79**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 22, superficie catastale mq. 24, rendita € 153,39 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, eccetto due tamponature non graficizzate.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'accatastamento DO.C.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio. Il costo è stato decurtato dal prezzo finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.



Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),



che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.



Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 26
composto dai lotti nn. 38 e 110
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 38: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 8, piano 2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, 2 bagni e balcone, in discrete condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 52,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 1 e 3 della scala C e con gli interni 5 e 6 della scala B, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.137**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 53, rendita € 689,47, piano 2.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.



Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurarli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 110: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 28, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.



L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 28 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 22,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.15 e 29, corsia di manovra, locale tecnico, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 80**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 20, superficie catastale mq. 22, rendita € 139,44 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);



- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5



(cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 27
composto dai lotti nn. 39 e 111
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 39: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 13, piano 3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio



pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 60,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 14 e 17 della scala C e con gli interni 16 e 17 della scala B, vano scala, distacchi su rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.142**, categoria A/2, classe 2, cons. 2,5 vani, superficie catastale mq. 62, rendita € 574,56, piano 3.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);



4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);

5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);

6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.



Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 111: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 29, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 29 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 22,50.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.28 e 30, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 81**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 21, superficie catastale mq. 23, rendita € 146,42 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui



integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con



decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al “canone locativo più congruo” pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall’esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l’art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. “canone vile”**). L’aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l’eventuale esercizio dell’opzione per l’applicazione dell’IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell’aggiudicazione dell’immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 28
composto dai lotti nn. 40 e 112
descritti nella perizia dell’Arch. Infante

LOTTO 40: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 15, piano 3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L’edificio, in cui l’immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l’andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L’accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L’immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l’immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 49,00.

Confini: L’immobile confina con gli interni 14 e 17 della scala C e con gli interni 16 e 17 della scala B, vano scala, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.144**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 48, rendita € 574,56, piano 3.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l’immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;



- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di



obbligazioni propter rem, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.



Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 112: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 30, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 30 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 19,50.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.29 e 31, vano ascensore corpo scala B, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 82**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita € 125,50 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.



Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),



che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.



Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 29
composto dai lotti nn. 41 e 114
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 41: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 17, piano 3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 60,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 13 e 16 della scala C e con gli interni 9 e 10 della scala D, vano scala, distacchi su rampa di accesso ai garage, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.IIIa 1130 sub.146**, categoria A/2, classe 2, cons. 2,5 vani, superficie catastale mq. 62, rendita € 574,56, piano 3.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.



Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurarli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 114: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 32, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.



L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 32 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 27,50.

Confini: L'immobile confina con l'autorimessa n.20, corsia di manovra su due lati, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 84**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 26, superficie catastale mq. 28, rendita € 181,28 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);



- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5



(cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 30
composto dai lotti nn. 42 e 74
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 42: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 18, piano 4, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.



L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da monocale con angolo cottura, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 39,50.

Confini: L'immobile confina con gli interni 19 e 21 della scala C e con gli interni 20 e 21 della scala B, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.147**, categoria A/2, classe 2, cons. 2 vani, superficie catastale mq. 40, rendita € 459,65, piano 4.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, salvo una lieve difformità indicata in perizia, da considerarsi all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);



- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote



condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 74: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 28, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 28 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 17,30.

Confini: L'immobile confina con l'autorimessa n.27, corsia di manovra, terrapieno su Via Giovanni Antonio Magini, salvo altri e più precisi confini.



Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.38**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 17, superficie catastale mq. 18, rendita € 118,53 piano S2.

Conformità catastale: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 2 pilastri non correttamente graficizzati, da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);



6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.



Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 31
composto dai lotti nn. 43 e 116
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 43: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 19, piano 4-5, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno, balcone, scala a chiocciola in materiale metallico che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 84,00.



Confini: L'appartamento int.19 della scala C confina al piano quarto con gli interni 18 e 20 della scala C e con l'interno 20 della scala B, vano scala e vano ascensore.

Al piano quinto l'int.19 confina con il corpo ascensore, l'interno 21 della scala B, altra u.i., distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.504**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 75, rendita € 689,47, piano 4-5.

Conformità catastale: La planimetria catastale esistente non è conforme allo stato attuale dei luoghi; la relativa regolarizzazione sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario e di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima dell'immobile.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);



4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);

5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);

6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.



Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 116: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 34, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 34 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 21,50.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.33 e 35, vano ascensore, corpo scala C, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 86**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita € 111,55 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui



integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con



decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al “canone locativo più congruo” pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall’esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l’art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. “canone vile”**). L’aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l’eventuale esercizio dell’opzione per l’applicazione dell’IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell’aggiudicazione dell’immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 32
composto dai lotti nn. 44 e 93
descritti nella perizia dell’Arch. Infante

LOTTO 44: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 20, piano 4-5, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L’edificio, in cui l’immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l’andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L’accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L’immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno, balcone, scala a chiocciola in materiale metallico che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l’immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 84,00.

Confini: L’appartamento int.20 della scala C confina al piano quarto con gli interni 19 e 21 della scala C e con l’interno 13 della scala D, vano scala, vano ascensore.

Al piano quinto l’int.20 confina con il corpo ascensore e l’interno 13 della scala D, distacchi su Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.505**, categoria A/2, classe 2, cons. 3 vani, superficie catastale mq. 74, rendita € 689,47, piano 4-5.

Conformità catastale: La planimetria catastale esistente non è conforme allo stato attuale dei luoghi; la relativa regolarizzazione sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario e di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima dell’immobile.



Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui



integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.IIa 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.IIa 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.IIa 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone**



vile”). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 93: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 9, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 9 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso e presenta griglie d'areazione sulla parete di fondo (una delle quali è stata vandalizzata).

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 21,50.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.8 e 10, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1133 sub 19**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 18, superficie catastale mq. 22, rendita € 132,47 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del



condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.IIIa 1130 sub.6);
 - locale tecnico piano S3 (f.628 p.IIIa 1130 sub.94),
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.IIIa 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972,



salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 33
composto dai lotti nn. 45 e 117
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 45: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.11, scala C, interno 21, piano 4, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 39,50.

Confini: L'appartamento int.20 della scala C confina con gli interni 18 e 20 della scala C e con l'interno 13 della scala D, vano scala, distacchi su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.150**, categoria A/2, classe 2, cons. 2 vani, superficie catastale mq. 41, rendita € 459,65, piano 4.

Conformità catastale: La planimetria catastale esistente è conforme allo stato attuale dei luoghi, eccetto una lieve difformità, da considerarsi all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.



Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.



Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.



LOTTO 117: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 35, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 35 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 20,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.34, 36 e 23, corpo scala C, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 87**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita € 125,50 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".



Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;



- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 34
composto dai lotti nn. 46 e 118
descritti nella perizia dell'Arch. Infante



LOTTO 46: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n.17, scala D, interno 3, piano 1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e balcone, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 76,60.

Confini: L'immobile confina con gli interni 2 e 4 della scala D, vano scala, vano ascensore, distacchi su Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.153**, categoria A/2, classe 2, cons. 4 vani, superficie catastale mq. 79, rendita € 919,29, piano 1.

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

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".



Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5



(cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 118: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 36, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.



L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 36 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 18,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.35, 37 e 24, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 88**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita € 125,50 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;



3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);

4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);

5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);

6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.



Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 35
composto dai lotti nn. 47 e 119
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 47: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n. 17, scala D, interno 4, piano 1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio



pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e terrazzo, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 76,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 1 e 3 della scala D, vano scala, distacchi su Via Giovanni Antonio Magini, su percorso condominiale sovrastante la rampa dei garage interrati (area urbana p.lla 1131 non oggetto di pignoramento), salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.154**, categoria A/2, classe 2, cons. 3,5 vani, superficie catastale mq. 72, rendita € 803,38 piano 1.

Conformità catastale: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; la regolarizzazione dovrà essere effettuata a cura e spese del futuro aggiudicatario e dei relativi costi si è tenuto conto ai fini della determinazione del valore dell'immobile.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;



3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);

4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);

5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);

6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di



riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 119: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 37, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 37 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 17,50.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.36 e 38, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.



Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 89**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita € 111,55 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013),



ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisponderci in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.



Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 36
composto dai lotti nn. 48 e 120
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 48: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n. 17, scala D, interno 8, piano 2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, un ripostiglio, due bagni e balcone, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 64,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 5 e 7 della scala D, vano scala, distacchi su Via Giovanni Antonio Magini, salvo altri e più precisi confini.



Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.158**, categoria A/2, classe 2, cons. 3,5 vani, superficie catastale mq. 65, rendita € 804,38 piano 2.

Conformità catastale: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; la regolarizzazione dovrà essere effettuata a cura e spese del futuro aggiudicatario e dei relativi costi si è tenuto conto ai fini della determinazione del valore dell'immobile.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);



6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con



decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al “canone locativo più congruo” pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall’esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l’art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. “canone vile”**). L’aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l’eventuale esercizio dell’opzione per l’applicazione dell’IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell’aggiudicazione dell’immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 120: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 39, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L’edificio, in cui l’immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l’andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L’accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L’immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All’autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 39 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l’immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l’immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 20,00.

Confini: L’immobile confina con le autorimesse nn.38 e 40, vano ascensore, corpo scala D, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 91**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 19, superficie catastale mq. 21, rendita € 132,47 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l’immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d’opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;



- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che



renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 37
composto dai lotti nn. 49 e 121
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 49: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n. 17, scala D, interno 9, piano 3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 50,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 10 e 12 della scala D e con l'interno 17 della scala C, vano scala, distacchi su area esterna asilo, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.159**, categoria A/2, classe 2, cons. 2,5 vani, superficie catastale mq. 52, rendita € 574,56 piano 3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.



Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.



Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.



LOTTO 121: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 40, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 40 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 20,00.

Confini: L'immobile confina con l'autorimessa n.39, vano ascensore, corpo scala D, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 92**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita € 125,50 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".



Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;



- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 38
composto dai lotti nn. 50 e 122
descritti nella perizia dell'Arch. Infante



LOTTO 50: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n. 17, scala D, interno 11, piano 3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, camera, studio, due bagni e balcone, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 76,60.

Confini: L'immobile confina con gli interni 10 e 12 della scala D, vano scala, vano ascensore, distacchi su Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Magini, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.161**, categoria A/2, classe 2, cons. 4 vani, superficie catastale mq. 79, rendita € 919,29 piano 3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:



- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisponderci in rate



semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 122: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 41, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 41 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.



Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 14,00.

Confini: L'immobile confina con corsia di manovra su due lati, terrapieno su Via Vibio Sequestre e Via Giovanni Antonio Maggini, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 93**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 12, superficie catastale mq. 14, rendita € 83,67 piano S3.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);



6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.



Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 39
composto dai lotti nn. 51 e 73
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 51: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n. 17, scala D, interno 12, piano 3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 50,00.

Confini: L'immobile confina con gli interni 9 e 11 della scala D, vano scala, distacchi su area esterna asilo, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.162**, categoria A/2, classe 2, cons. 2,5 vani, superficie catastale mq. 52, rendita € 574,56 piano 3.



Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;



Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurarli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più



congruo” pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall’esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l’art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. “canone vile”**). L’aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l’eventuale esercizio dell’opzione per l’applicazione dell’IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell’aggiudicazione dell’immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 73: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 27, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L’edificio, in cui l’immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l’andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L’accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L’immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All’autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 27 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l’immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l’immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 26,50.

Confini: L’immobile confina con le autorimesse nn.25, 26 e 28, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.37**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 23, superficie catastale mq. 25, rendita € 160,36 piano S2.

Conformità catastale: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 2 pilastri non correttamente graficizzati, da considerarsi errori grafici e all’interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l’immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d’opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l’11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.



Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
 - androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
 - rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
 - rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
 - area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
 - locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone**



vile"). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 40
composto dai lotti nn. 52 e 107
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 52: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n. 17, scala D, interno 13, piano 4-5, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, bagno, due terrazzi, scala in materiale metallico e legno che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 99,10.

Confini: L'appartamento int.13 della scala D confina al piano quarto con l'interno 14 della scala D e con gli interni 20 e 21 della scala C, vano scala e vano ascensore.

Al piano quinto l'int.13 confina con il terrazzo dell'interno 14 della scala D, con l'interno 20 della scala C e il corpo ascensore, distacchi su area esterna asilo, Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.III 1130 sub.506**, categoria A/2, classe 2, cons. 4 vani, superficie catastale mq. 86, rendita € 689,47 piano 4-5

Conformità catastale: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; le opere di ripristino saranno a cura e spese del futuro aggiudicatario, essendosi tenuto conto dei relativi costi ai fini della determinazione del valore di stima dell'immobile.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;



- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.



Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- drone, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012);



pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 107: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 25, piano S3, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 25 al piano S3, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 36,50.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse n.26, 27 e 35, corsia di manovra, rampa, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub 77**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 34, superficie catastale mq. 37, rendita € 237,05 piano S3.

Conformità catastale: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l'autorimessa risulta di forma e dimensione diverse. L'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'accatastamento DO.C.FA. presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio. Il costo è stato decurtato dal prezzo finale di stima.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del



condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
 - locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisponderci in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972,



salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 41
composto dai lotti nn. 53 e 72
descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 53: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vibio Sequestre n. 17, scala D, interno 14, piano 4-5, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in appartamento composto da soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, bagno, due terrazzi, scala in materiale metallico e legno che conduce al piano superiore in cui si trova una camera con bagno (catastalmente ripostiglio e bagno) e terrazzo, in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 100,40.

Confini: L'appartamento int.14 della scala D confina al piano quarto con l'interno 13 della scala D vano scala e vano ascensore.

Al piano quinto l'int.14 confina con il terrazzo dell'interno 13, il corpo ascensore, distacchi su Via Giovanni Antonio Magini, Via Vibio Sequestre, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.507**, categoria A/2, classe 2, cons. 4 vani, superficie catastale mq. 87, rendita € 919,29 piano 4-5

Conformità catastale: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; le opere di ripristino saranno a cura e spese del futuro aggiudicatario, essendosi tenuto conto dei relativi costi ai fini della determinazione del valore di stima dell'immobile.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.



Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.



Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.



LOTTO 72: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 26, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 26 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 21,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.25 e 27, corsia di manovra, corpo scala D, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.36**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 19, superficie catastale mq. 21, rendita € 132,47 piano S2.

Conformità catastale: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 2 pilastri non correttamente graficizzati, da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli



eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.



Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.



LOTTO 42

composto dai lotti nn. 54, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 descritti nella perizia dell'Arch. Infante

LOTTO 54: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina snc, piano S1, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto è un'autorimessa ad uso pubblico (come da Atti d'Obbligo e Convenzione sottoscritti con il Comune di Roma) con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce al piano S1. L'accesso pedonale è garantito da un ascensore ad uso pubblico posto in Via Vibio Sequestre all'altezza della scala A (civico n.3) attualmente non in uso.

La società esecutata si è impegnata attraverso gli Atti d'Obbligo sottoscritti con il Comune di Roma: - formalità n.92099 del 22.11.2007 a realizzare a propria cura e spese, non scomputabile dagli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001, il parcheggio ad uso pubblico situato al piano primo interrato con

superficie di mq 2460;

- formalità n.95560 del 3.12.2009 a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq. 2.460;

- formalità n.81063 del 15.11.2010 a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq.

2.460;

- formalità n.22870 del 07.04.2011 a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq.

2.460.

Il parcheggio ad uso pubblico occupa tutto il piano S1, dunque tutti e 4 i corpi di fabbrica caratterizzati dalle scala A, B, C e D e si presenta in scarso stato di manutenzione ed uso. I posti auto non sono segnalati a terra, né da numerazione sui muri. Attualmente l'autorimessa non è in uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a 2.100 mq.

Confini: L'immobile confina con terrapieno su quattro lati, con il BCNC p.lla 1133 sub.23 (rampa di accesso ai garage), con la cabina elettrica (p.lla 1130 sub 23); distacchi su Via Casilina, Via Vibio Sequestre, Via Giovanni Antonio Magini, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1132 sub.2, graffata con particelle 1130 sub 22 e 1133 sub 1**, categoria C/6, classe 5, cons. 1790 mq., superficie catastale 1810 mq., rendita € 10.723,71 piano S1.

Conformità catastale: Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, in quanto:



- l'ascensore di uso pubblico posto sul percorso parallelo al marciapiede di Via Vibio Sequestre (BCNC f.628 p.lla 1130 sub 6) che scende al livello S1 si trova in una posizione diversa;
- setti e pilastri che separano la scala B dalla scala C hanno forma diversa;
- l'attigua cabina elettrica (p.lla 1130 sub.23) ha dimensioni maggiori che di fatto sconfinano nell'autorimessa de qua;
- l'altezza riportata sulla planimetria catastale (ml. 4,00) è diversa da quella rilevata in sede di sopralluogo (ml. 2,35).

Si segnala la presenza di una scala in c.a. realizzata erroneamente adiacente al corpo scala D che non conduce in alcun luogo in quanto il solaio è continuo.

Le difformità sopra descritte dovranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria per interventi già realizzati, nonché catastalmente l'immobile attraverso la presentazione di un nuovo accatastamento DO.C.FA. al N.C.E.U del Comune di Roma.

Inoltre, l'autorimessa ad uso pubblico è stata accatastata come C/6, quindi necessita di un cambio di destinazione d'uso alla categoria D/8.

I relativi costi, che graveranno sull'aggiudicatario, sono stati già decurtati dal valore di stima dell'immobile.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:



- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa di accesso al 1° piano interrato (f.628 p.lla 1133 sub.2).

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità della parte eseguita, persona giuridica; pertanto, è in corso di liberazione.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società eseguita/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 56: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 1, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.



L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma trapezoidale, contrassegnata dal numero interno 1 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 36,00.

Confini: L'immobile confina con l'autorimessa n.2, terrapieno su due lati, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1132 sub.3**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 31, superficie catastale mq. 34, rendita € 216,14 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".



Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 58: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 3, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.



L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 3 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 17,50.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.2 e 4, terrapieno su un lato, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1132 sub.5**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita € 104,58 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:



- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurarli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 59: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 6, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.



L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 6 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 22,50.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn. 5 e 7, terrapieno su un lato, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1133 sub.4**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 18, superficie catastale mq. 21, rendita € 125,50 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, eccetto un pilastro non correttamente graficizzato, da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità urbanistica".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:



- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurarli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 60: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 7, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.



L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 7 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 22,30.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn. 6 e 8, terrapieno su un lato, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1133 sub.5**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 18, superficie catastale mq. 21, rendita € 125,50 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, eccetto che per una lieve difformità grafica riguardante 1 pilastro non correttamente graficizzato, da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:



- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisponderci in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurarli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 61: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 8, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.



L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 8 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 17,50.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn. 7 e 9, terrapieno su un lato, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1133 sub.6**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita € 104,58 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "normativa urbanistica".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);



- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5



(cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 62: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 9, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.



L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 9 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata (la maniglia è stata vandalizzata); l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 19,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.8 e 10, terrapieno su un lato, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1133 sub.7**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 15, superficie catastale mq. 18, rendita € 104,58 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;



3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);

4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);

5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);

6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.



Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 63: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 14, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.



All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 14 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 19,00.

Confini: L'immobile confina con l'autorimessa n.15, con la cantina n.12, vano scala A, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.24**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita € 125,50 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);



4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);

5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);

6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo



contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 64: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 15, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 15 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 19,50.



Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn. 14, 16 e 32, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.25**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita € 125,50 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);



6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società eseguita con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte eseguita quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.



Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 65: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 16, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 16 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 19,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn. 15, 17 e 33, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.26**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita € 125,50 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui



integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con



decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto precedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al “canone locativo più congruo” pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall’esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l’art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. “canone vile”**). L’aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: Sussiste trascrizione di **domanda giudiziale** effettuata il 05/02/2018 Reg. gen. 13340 - Reg. part. 9498 a favore di terzi e contro la società esecutata, avente ad oggetto esecuzione in forma specifica, gravante su Foglio 628 p.lla 1130 sub.26.

Trattasi di formalità che, sebbene non cancellabile in sede di decreto di trasferimento, non è opponibile al creditore ipotecario/pignorante e, dunque, all’aggiudicatario, in quanto trascritta successivamente all’iscrizione ipotecaria in favore del medesimo creditore pignorante.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l’eventuale esercizio dell’opzione per l’applicazione dell’IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell’aggiudicazione dell’immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 66: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 17, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L’edificio, in cui l’immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l’andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L’accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L’immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All’autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 17 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l’immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l’immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 19,50.

Confini: L’immobile confina con le autorimesse nn. 16 e 34, corpo scala B, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.27**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 18, superficie catastale mq. 19, rendita € 125,50 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui



integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con



decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al “canone locativo più congruo” pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall’esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l’art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. “canone vile”**). L’aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l’eventuale esercizio dell’opzione per l’applicazione dell’IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell’aggiudicazione dell’immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 67: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 19, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L’edificio, in cui l’immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l’andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L’accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L’immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All’autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 19 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l’immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l’immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 26,00.

Confini: L’immobile confina con le autorimesse nn. 18, 20 e 36, corpo scala B, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.29**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 23, superficie catastale mq. 25, rendita € 160,36 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l’immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d’opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;



- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che



renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 68: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 20, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 20 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 25,00.

Confini: L'immobile confina con l'autorimessa n. 19, corsia di manovra su tre lati, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.30**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 24, superficie catastale mq. 26, rendita € 167,33 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.



Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
 - area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
 - locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012);



pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 69: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 21, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 21 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 26,00.

Confini: L'immobile confina con l'autorimessa n. 22, corpo scala C, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.31**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 23, superficie catastale mq. 26, rendita € 160,36 piano S2.

Conformità catastale: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; sussiste una lieve difformità grafica in quanto nel progetto l'autorimessa risulta di dimensioni maggiori ed ha 2 ingressi. Tali lievi difformità sono da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del



condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);

2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;

3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);

4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);

5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);

6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.IIa 1130 sub.6);
 - locale tecnico piano S3 (f.628 p.IIa 1130 sub.94),
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.IIa 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972,



salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 70: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 22, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 22 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 22,50.

Confini: L'immobile confina con l'autorimessa n. 19, corsia di manovra su tre lati, corpo scala C, salvo

altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.32**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 20, superficie catastale mq. 22, rendita € 139,44 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.



Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
 - androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
 - androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
 - androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
 - rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
 - rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
 - area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
 - area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
 - locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),
- che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.



Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrisondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.



LOTTO 71: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 25, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 25 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 27,50.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.26 e 27, rampa, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.35**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 21, superficie catastale mq. 23, rendita € 146,42 piano S2.

Conformità catastale: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 2 pilastri non correttamente graficizzati, da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli



eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "normativa urbanistica".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.



Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.



LOTTO 75: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 30, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 30 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 16,50.

Confini: L'immobile confina con l'autorimessa n.31, corsia di manovra su due lati, vano ascensore scala A, corpo scala A, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.40**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita € 104,58 piano S2.

Conformità catastale: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; sussistono lievi difformità grafiche riguardanti 1 pilastro non correttamente graficizzati, da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli



eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.



Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.



LOTTO 76: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 31, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 31 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 17,40.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.14, 30 e 32, corsia di manovra, scala A, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.41**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita € 111,55 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; sussistono

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.



Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo “regolarità edilizia”.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione “PATTI”, che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 77: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 32, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est



della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 32 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 17,30.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.15, 31 e 33, corsia di manovra, scala A, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.42**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita € 111,55 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, eccetto un pilastro non correttamente graficizzato, da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.



Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo “regolarità edilizia”.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione “PATTI”, che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 78: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 33, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est



della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 33 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata (danneggiata); l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 17,30.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.16, 32 e 34, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.43**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita € 111,55 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".



Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 79: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 34, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est



della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 34 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 17,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.17, 33 e 35, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.IIIA 1130 sub.44**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita € 111,55 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".



Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 80: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 35, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est



della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 35 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 20,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.17, 33 e 35, vano ascensore scala B, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.45**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita € 125,50 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".



Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 81: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 36, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est



della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 36 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso. **Consistenza:** l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 21,50.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.17, 33 e 35, vano ascensore della scala B, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.46**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 20, superficie catastale mq. 22, rendita € 139,44 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:



- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 82: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 37, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.



L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.

L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 37 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 38,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.38 e 39, cantina n.4, vano ascensore della scala B, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.47**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 37, superficie catastale mq. 39, rendita € 257,97 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);



- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5



(cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 83: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 38, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.



L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma rettangolare, contrassegnata dal numero interno 38 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 35,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.37 e 40, cantina n.5, vano ascensore della scala B, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.48**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 34, superficie catastale mq. 36, rendita € 237,05 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, eccetto che per un pilastro non correttamente graficizzato, da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);



- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5



(cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 84: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 39, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.



L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 39 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 30,00.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.37 e 40, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.49**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 28, superficie catastale mq. 30, rendita € 195,22 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, eccetto che per un pilastro non correttamente graficizzato, da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);



- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5



(cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 85: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 40, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.



L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 40 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 18,40.

Confini: L'immobile confina con le autorimesse nn.38 e 39, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.50**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 17, superficie catastale mq. 19, rendita € 118,53 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, eccetto che per un pilastro non correttamente graficizzato, da considerarsi errori grafici e all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, imposte dal decreto semplificazioni 2020 art. 34-bis comma 2 del DPR. 380/01.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);



- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;
- 3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);
- 4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);
- 5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);
- 6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5



(cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.

Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

LOTTO 86: Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage ubicato a Roma (RM) – Via Casilina snc, interno 42, piano S2, quartiere "Pigneto" - Municipio V (ex Municipio VI), quadrante est della città.

L'edificio, in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è delimitato da Via Casilina, Via Vibio Sequestre e Via Antonio Magini, ed è composto da quattro corpi di fabbrica collegati e sfalsati tra loro che seguono l'andamento naturale della pendenza di Via Vibio Sequestre.

L'accesso carrabile è servito da un cancello automatico in materiale metallico su Via Casilina snc, che conduce ai parcheggi interrati articolati su tre diversi livelli: 1° livello interrato parcheggio pubblico (oggetto della Convenzione con il Comune di Roma prot.2409 del 15/01/2009), 2° e 3° interrato livello parcheggi privati con box e cantine.



L'immobile in oggetto consiste in un box con accesso carrabile da Via Casilina snc (catastalmente Via Casilina n.287) attraverso un cancello automatico in materiale metallico che immette sulla rampa che conduce ai piani interrati. Gli ascensori delle 4 scale raggiungono tutti i livelli interrati.

All'autorimessa di forma irregolare, contrassegnata dal numero interno 42 al piano S2, si accede da una porta basculante in lamiera zincata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

Consistenza: l'immobile ha superficie convenzionale complessiva pari a mq. 19,50.

Confini: L'immobile confina con l'autorimessa n.41, corsia di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, **f.628, p.lla 1130 sub.52**, categoria C/6, classe 6, cons. mq. 20, superficie catastale mq. 22, rendita € 139,44 piano S2.

Conformità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA per variante in corso d'opera prot.38021/11 al progetto DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- Il CO.QU.E. con nota del 24.02.2011 prot.15232 dava parere favorevole alla variante DIA prot.2409/09 del 15.01.2009;
- DIA prot.2060/12 del 12/01/2012 variante per ampliamento (piano casa);
- l'11/06/2012 prot.47492/2012 è stato presentato il fine lavori.

Il complesso immobiliare risulta privo di certificato di agibilità, in quanto risultano da versare al Comune di Roma oneri concessori per un totale pari a € 820.083,39 relativo all'intero corpo di fabbrica.

Saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile gli eventuali pagamenti degli oneri concessori rimanenti e le relative pratiche urbanistico/edilizie da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio. Tali costi saranno calcolati secondo le tabelle millesimali che, però, risultano mancanti di alcuni immobili; pertanto, la stima degli oneri da versare sarà approssimativa.

Di tali costi l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per il rilascio del certificato di agibilità, come da convenzione e atti d'obbligo appresso citati, saranno da consegnare al Comune di Roma l'asilo comunale, il giardino pensile e il parcheggio pubblico. Gli eventuali costi da corrispondere saranno calcolati in percentuale, a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Per quanto in questa sede non espressamente indicato, si fa integrale rinvio alla relazione di stima, capitolo "regolarità edilizia".

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: La società esecutata ha stipulato con il Comune di Roma i seguenti atti, le cui pattuizioni sono vincolanti per gli acquirenti degli immobili, anche in sede di vendita forzata, e segnatamente:

- 1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 22/11/2007 - Registro Particolare 92099, Registro Generale 205773 notaio MARCO PINARDI (repertorio 15441/4442 del 19/11/2007);
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA trascritta il 19/12/2008 - Registro Particolare 103916 Registro Generale 168438;



3) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 30/12/2009 - Registro particolare n. 95560, Registro generale n. 173442 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 25814/15354 del 28/12/2009);

4) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 15/11/2010 - Registro particolare n. 81063, Registro generale n. 136923 notaio CARMINE ANDRETTA (repertorio 27283/16482 del 10/11/2010);

5) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 07/04/2011 - Registro particolare n. 22870, Registro generale n. 37483 notaio ROBERTA MORI (repertorio 21191/7534 del 06/04/2011);

6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 11/04/2013 - Registro particolare n. 27193, Registro generale n. 35896 notaio ROBERTA MORI (repertorio 24730/8753 del 05/04/2013), ad integrazione della Convenzione del 10 dicembre 2008 repertorio n.15441 - raccolta 4442, del notaio Carmine Andretta;

Si avverte e si invitano espressamente gli interessati alla consultazione e alla lettura dell'elaborato peritale, in special modo alla sezione "PATTI", che è da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta con particolare riguardo al contenuto dei suddetti atti stipulati dalla società esecutata con il Comune di Roma; tali pattuizioni, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, vincolano tanto la parte esecutata quanto i suoi aventi causa anche in sede di vendita forzata.

Precisazioni: L'esperto stimatore ha precisato che sono oggetto di pignoramento anche i BCNC (beni comuni non censibili):

- androne, vano scala e ascensore della scala A (f.628 p.lla 1130 sub.1);
- androne, vano scala e ascensore della scala B (f.628 p.lla 1130 sub.2);
- androne, vano scala e ascensore della scala C (f.628 p.lla 1130 sub.3);
- androne, vano scala e ascensore della scala D (f.628 p.lla 1130 sub.4);
- rampa piano S1 (f.628 p.lla 1133 sub.2)
- rampa e area di manovra piani S2 e S3 (f.628 p.lla 1130 sub.5);
- area esterna prospiciente Via Casilina (f.628 p.lla 1132 sub.1);
- area di passaggio parallela a Via Vibio Sequestre (f.628 p.lla 1130 sub.6);
- locale tecnico piano S3 (f.628 p.lla 1130 sub.94),

che costituiscono parti comuni del compendio pignorato.

Costituisce, altresì, pertinenza condominiale la cabina elettrica censita al foglio 628 p.lla 1130 sub.23 anch'essa oggetto di pignoramento.

Stato occupativo: L'immobile si trova nella disponibilità di terzi, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 29.07.2014, trascritto il 31.07.2014 al n. 58650 di formalità, avente ad oggetto una pluralità di immobili, e segnatamente:

- n. 40 (quaranta) appartamenti;
- n. 54 (cinquantaquattro) locali ad uso garage, posti al piano secondo seminterrato e terzo seminterrato;
- n. 6 (sei) locali ad uso cantina, posti al piano secondo seminterrato;
- n. 11 (undici) locali ad uso garage, posti ai piani secondo e terzo sottostrada, ed un locale ad uso cantina, posto al piano secondo sottostrada;
- n. 3 (tre) locali ad uso garage, posti al piano secondo sottostrada.

La locazione ha la durata di 25 (venticinque) anni con decorrenza dal giorno 29 luglio 2014 al giorno 29 luglio 2039, con possibilità di rinnovazione automatica per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni e con possibilità per il conduttore di sublocare e/o concedere in comodato gli immobili, in tutto o in parte.



Il corrispettivo della locazione è stato convenuto tra le parti, per tutti i suddetti immobili in blocco, in complessivi Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, aggiornato secondo gli indici ISTAT come indicato all'art. 7 del medesimo contratto, a mente del quale altresì sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas e corrente industriale; gravano, del pari, sulla conduttrice le quote condominiali ordinarie, comprese quelle di amministrazione, di pulizia, consumo acqua e quelle di riscaldamento, nonché quelle periodiche di manutenzione ordinaria con esclusione di quelle relative al complesso dell'impianto termico e degli ascensori.

Sono a carico della parte conduttrice le imposte sulle parti comuni, la quota condominiale di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali straordinarie e quelle per manutenzioni straordinarie.

La parte conduttrice corrisponderà alla parte locataria, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurargli l'interesse legale riferito al periodo di eventuali opere straordinarie sul capitale impiegato per le eventuali manutenzioni straordinarie stesse documentate ai sensi di legge, con decorrenza dal primo mese successivo a quello in cui sono stati effettuati i pagamenti anche parziali per dette spese ed opere.

Tale contratto di locazione ultranovennale è formalmente opponibile alla procedura, in quanto trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento; tuttavia, il canone locativo convenuto tra le parti in € 144.000,00 annui è inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al "canone locativo più congruo" pari a € 262.493,43 annui secondo la valutazione effettuata dall'esperto stimatore; il che renderebbe applicabile alla fattispecie in questione l'art. 2923, comma 3, cod. civ. (**cd. "canone vile"**). L'aggiudicatario potrà valersi delle azioni ordinarie per ottenere la caducazione del contratto di locazione per i motivi suddetti.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa costruttrice, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque anni (fine lavori 11.06.2012); pertanto, trattasi di operazione esente da IVA ex art.10, co. 1, nn. 8 bis e/o 8 ter D.P.R. 633/1972, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata/cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

Roma, 15 novembre 2024

Il Giudice dell'Esecuzione
dr.ssa Stefania Merola

