

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2023 del R.G.E. a cui è stata riunita l'Esecuzione Immobiliare 591/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	15
Premessa	15
Lotto 1	16
Descrizione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1.....	18
Titolarità.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1.....	19
Confini	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1.....	20
Consistenza	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1.....	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1.....	22
Dati Catastali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1.....	24
Precisazioni	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1	24

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1.....	26
Stato conservativo.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1	26
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1.....	27
Parti Comuni.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1	27
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1	32
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1.....	34
Stato di occupazione.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1	34
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1.....	35
Provenienze Ventennali.....	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1	35
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1	39
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1.....	40
Normativa urbanistica.....	40
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1	40
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1.....	41
Regolarità edilizia.....	41

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1	41
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1.....	60
Lotto 2	61
Descrizione.....	62
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1	62
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1	63
Titolarità.....	64
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1	64
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1	64
Confini	65
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1.....	65
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1	65
Consistenza	65
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1	65
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1	66
Cronistoria Dati Catastali	66
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1.....	66
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1	67
Dati Catastali.....	68
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1.....	68
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1	69
Precisazioni.....	69
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1.....	69

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1	69
Stato conservativo.....	69
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1.....	69
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1	70
Parti Comuni.....	70
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1.....	70
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1.....	70
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1	71
Stato di occupazione.....	72
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1.....	72
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1	72
Provenienze Ventennali.....	72
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1.....	72
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1	72
Formalità pregiudizievoli.....	72
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1.....	73
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1	73
Normativa urbanistica.....	73
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1.....	73
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1	73
Regolarità edilizia.....	73

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1	73
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1	75
Lotto 3	76
Descrizione	77
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 15, piano 3 dotato di cantina n. 16 posta al PS1	77
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 17, piano S1.....	78
Titolarità.....	79
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 15, piano 3 dotato di cantina n. 16 posta al PS1	79
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 17, piano S1.....	79
Confini	80
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 15, piano 3 dotato di cantina n. 16 posta al PS1	80
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 17, piano S1.....	80
Consistenza	80
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 15, piano 3 dotato di cantina n. 16 posta al PS1	80
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 17, piano S1.....	81
Cronistoria Dati Catastali	81
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 15, piano 3 dotato di cantina n. 16 posta al PS1	81
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 17, piano S1.....	82
Dati Catastali.....	83
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 15, piano 3 dotato di cantina n. 16 posta al PS1	83
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 17, piano S1.....	83
Precisazioni	84
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 15, piano 3 dotato di cantina n. 16 posta al PS1	84

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 17, piano S1.....	84
Stato conservativo.....	84
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 15, piano 3 dotato di cantina n. 16 posta al PS1	84
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 17, piano S1.....	84
Parti Comuni.....	84
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 15, piano 3 dotato di cantina n. 16 posta al PS1	85
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 17, piano S1.....	85
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	85
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 15, piano 3 dotato di cantina n. 16 posta al PS1	85
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 17, piano S1.....	86
Stato di occupazione.....	87
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 15, piano 3 dotato di cantina n. 16 posta al PS1	87
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 17, piano S1.....	87
Provenienze Ventennali.....	87
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 15, piano 3 dotato di cantina n. 16 posta al PS1	87
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 17, piano S1.....	87
Formalità pregiudizievoli.....	88
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 15, piano 3 dotato di cantina n. 16 posta al PS1	88
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 17, piano S1.....	88
Normativa urbanistica.....	88
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 15, piano 3 dotato di cantina n. 16 posta al PS1	88
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 17, piano S1.....	88
Regolarità edilizia.....	88

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 15, piano 3 dotato di cantina n. 16 posta al PS1	88
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 17, piano S1.....	90
Lotto 4	91
Descrizione.....	92
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 16, piano 3 dotato di cantina n. 9 posta al PS1	92
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 11, piano S1.....	93
Titolarità.....	94
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 16, piano 3 dotato di cantina n. 9 posta al PS1	94
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 11, piano S1.....	94
Confini	95
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 16, piano 3 dotato di cantina n. 9 posta al PS1	95
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 11, piano S1.....	95
Consistenza	95
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 16, piano 3 dotato di cantina n. 9 posta al PS1	95
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 11, piano S1.....	95
Cronistoria Dati Catastali	96
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 16, piano 3 dotato di cantina n. 9 posta al PS1	96
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 11, piano S1.....	97
Dati Catastali.....	98
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 16, piano 3 dotato di cantina n. 9 posta al PS1	98
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 11, piano S1.....	98
Precisazioni.....	99
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 16, piano 3 dotato di cantina n. 9 posta al PS1	99

Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 11, piano S1.....	99
Stato conservativo.....	99
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 16, piano 3 dotato di cantina n. 9 posta al PS1.....	99
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 11, piano S1.....	99
Parti Comuni.....	99
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 16, piano 3 dotato di cantina n. 9 posta al PS1.....	100
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 11, piano S1.....	100
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	100
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 16, piano 3 dotato di cantina n. 9 posta al PS1.....	100
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 11, piano S1.....	101
Stato di occupazione.....	102
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 16, piano 3 dotato di cantina n. 9 posta al PS1.....	102
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 11, piano S1.....	102
Provenienze Ventennali.....	102
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 16, piano 3 dotato di cantina n. 9 posta al PS1.....	102
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 11, piano S1.....	102
Formalità pregiudizievoli.....	102
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 16, piano 3 dotato di cantina n. 9 posta al PS1.....	102
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 11, piano S1.....	103
Normativa urbanistica.....	103
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 16, piano 3 dotato di cantina n. 9 posta al PS1.....	103
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 11, piano S1.....	103
Regolarità edilizia.....	103

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 16, piano 3 dotato di cantina n. 9 posta al PS1	103
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 11, piano S1.....	105
Lotto 5.....	106
Descrizione.....	107
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 10, piano 2 dotato di cantina n. 14 posta al PS1	107
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 8, piano S1	108
Titolarità.....	109
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 10, piano 2 dotato di cantina n. 14 posta al PS1	109
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 8, piano S1	109
Confini	109
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 10, piano 2 dotato di cantina n. 14 posta al PS1	109
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 8, piano S1	110
Consistenza	110
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 10, piano 2 dotato di cantina n. 14 posta al PS1	110
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 8, piano S1	110
Cronistoria Dati Catastali	111
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 10, piano 2 dotato di cantina n. 14 posta al PS1	111
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 8, piano S1	112
Dati Catastali.....	113
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 10, piano 2 dotato di cantina n. 14 posta al PS1	113
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 8, piano S1	113
Precisazioni.....	114
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 10, piano 2 dotato di cantina n. 14 posta al PS1	114

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 8, piano S1	114
Stato conservativo.....	114
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 10, piano 2 dotato di cantina n. 14 posta al PS1	114
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 8, piano S1	114
Parti Comuni.....	114
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 10, piano 2 dotato di cantina n. 14 posta al PS1	114
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 8, piano S1	114
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	114
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 10, piano 2 dotato di cantina n. 14 posta al PS1	114
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 8, piano S1	116
Stato di occupazione.....	116
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 10, piano 2 dotato di cantina n. 14 posta al PS1	116
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 8, piano S1	116
Provenienze Ventennali.....	117
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 10, piano 2 dotato di cantina n. 14 posta al PS1	117
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 8, piano S1	117
Formalità pregiudizievoli.....	117
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 10, piano 2 dotato di cantina n. 14 posta al PS1	117
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 8, piano S1	117
Normativa urbanistica.....	117
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 10, piano 2 dotato di cantina n. 14 posta al PS1	117
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 8, piano S1	117
Regolarità edilizia.....	117

Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 10, piano 2 dotato di cantina n. 14 posta al PS1	118
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 8, piano S1	119
Lotto 6	120
Descrizione	121
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 12, piano 2 dotato di cantina n. 8 posta al PS1	121
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, piano S1	122
Titolarità	123
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 12, piano 2 dotato di cantina n. 8 posta al PS1	123
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, piano S1	123
Confini	123
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 12, piano 2 dotato di cantina n. 8 posta al PS1	123
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, piano S1	124
Consistenza	124
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 12, piano 2 dotato di cantina n. 8 posta al PS1	124
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, piano S1	124
Cronistoria Dati Catastali	125
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 12, piano 2 dotato di cantina n. 8 posta al PS1	125
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, piano S1	126
Dati Catastali	127
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 12, piano 2 dotato di cantina n. 8 posta al PS1	127
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, piano S1	127
Precisazioni	128
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 12, piano 2 dotato di cantina n. 8 posta al PS1	128

Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, piano S1	128
Stato conservativo.....	128
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 12, piano 2 dotato di cantina n. 8 posta al PS1	128
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, piano S1	128
Parti Comuni.....	128
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 12, piano 2 dotato di cantina n. 8 posta al PS1	128
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, piano S1	128
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	128
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 12, piano 2 dotato di cantina n. 8 posta al PS1	128
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, piano S1	130
Stato di occupazione.....	130
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 12, piano 2 dotato di cantina n. 8 posta al PS1	130
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, piano S1	130
Provenienze Ventennali.....	130
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 12, piano 2 dotato di cantina n. 8 posta al PS1	130
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, piano S1	131
Formalità pregiudizievoli.....	131
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 12, piano 2 dotato di cantina n. 8 posta al PS1	131
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, piano S1	131
Normativa urbanistica.....	131
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 12, piano 2 dotato di cantina n. 8 posta al PS1	131
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, piano S1	131
Regolarità edilizia.....	131



Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 12, piano 2 dotato di cantina n. 8 posta al PS1 131

Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, piano S1 133

Stima / Formazione lotti..... 134

Lotto 1..... 134

Lotto 2..... 138

Lotto 3..... 141

Lotto 4..... 144

Lotto 5..... 147

Lotto 6..... 149

Riserve e particolarità da segnalare 152



In data 17/08/2023, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), e-mail archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 15, piano 3 dotato di cantina n. 16 posta al PS1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 17, piano S1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 16, piano 3 dotato di cantina n. 9 posta al PS1
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 11, piano S1
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 10, piano 2 dotato di cantina n. 14 posta al PS1
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 8, piano S1
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 12, piano 2 dotato di cantina n. 8 posta al PS1
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, piano S1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 13, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 10 POSTA AL PS1

PROPRIETÀ SUPERFICIARIA "ad tempus" soggetta a prezzo massimo di cessione compresa nel Piano di Zona B4 - Castelverde - Comparto I/p, ubicata nel settore est della città di Roma e precisamente APPARTAMENTO con CANTINA posti ai piani terzo/S1 di un fabbricato con accesso pedonale dal civ. 85 di via Cardinale Luigi Traglia comprendente 16 unità immobiliari disimpegnate verticalmente da una scala, priva di funzionante impianto ascensore, parte di un complesso edilizio articolato in due palazzine gemelle ad uso residenziale, caratterizzate da uno sviluppo cubico sormontato da una porzione cilindrica all'ultimo piano (ove si colloca il bene in trattazione con planimetria circolare inizialmente pensato come alloggio "open space" per poi essere suddiviso in vani con penalizzazione degli ambienti per la presenza di pareti curve non facilmente arredabili).

L'edificio, attualmente privo di agibilità e di approvata tabella dei prezzi massimi di cessione, oggetto di CONVENZIONE URBANISTICA (intervento edile non usufruente di finanziamento pubblico, con requisiti di assegnazione per la proprietà dell'alloggio ai sensi dell'ex art. 35 L. 865/71 s.m.i.) del 29/03/2013 a rogito del Notaio Ungari Trasatti di Roma, rep. 47508/26329, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/04/2013 ai nn. 40468/30446, venne autorizzato con Permesso di Costruire 1158/05 rilasciato sulla base del progetto prot. 11676/2003 (atto unilaterale di obbligo edilizio del 24/06/2005 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 37158, trascritto il 28/06/2005 ai nn. 85020/49821) e Nuovi Tipi prot. 19048/2004 modificato con D.I.A. prot. 100173/2008 presentata presso il Municipio VIII (oggi VI), per variante sostanziale ai sensi del D.P.R. 380/01 - T.U. in materia edilizia.

Il compendio in trattazione censito catastalmente al foglio 669, part. 5034, sub. 16, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 6 vani, sup. cat. 110 mq, R.C. € 836,66 si articola in:

APPARTAMENTO distinto con l'interno n. 13 posto al piano terzo, confinante con unità immobiliari int. 16 (fg.669/part.5034/sub.19) e int. 14 (fg.669/part.5034/sub.17), vano scala (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), salvo se altri o diversi confini, composto in atti censuari da ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere da letto, 2

disimpegni, 2 bagni, 2 ripostigli, 2 balconi ed all'attualità in ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere da letto, disimpegno, 2 bagni, antibagno, ripostiglio, 2 balconi, difformemente dalla grafica catastale e progettuale per assenza del tramezzo posto tra il disimpegno e il ripostiglio (oggi utilizzato come antibagno), disallineamenti tra cui la traslazione delle pareti poste tra la camera ed il soggiorno, tra il disimpegno ed il soggiorno, tra la camera ed il disimpegno, rilevandosi una risega nel servizio igienico per accogliere il piatto doccia e protuberanze assimilabili a cavedi/pilastrini nel bagno (in ampliamento della colonna portante esistente) ed esternamente sul balcone a protezione di una canalizzazione, oltre che l'assenza di un setto a parziale chiusura della loggia del balcone a servizio della cucina con conseguente modifica dei prospetti. Altresì catastalmente non viene riportato un pilastro nel soggiorno e rispetto alla grafica progettuale risulta tamponato lo spazio posto tra il pilastro e la parete della camera da letto prospiciente il balcone.

CANTINA distinta con il n. 10 posta al piano primo interrato articolata in un vano non finestrato con pianta rettangolare regolare, confinante per due lati con corridoio di accesso (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), cantina n.9 (fg.669/part.5034/sub.19), cantina n.11 (fg.669/part.5034/sub.8), salvo altri, conforme nella realtà alle rappresentazioni catastali e progettuali.

Stante le dette difformità (diversa distribuzione della disposizione dei tramezzi interni e lievi variazioni dei prospetti), salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non forniti dalla P.A., la mancata presentazione e rilascio del certificato di agibilità, la necessità di una legittimazione (S.C.I.A.) e/o ripristino dello status quo ante per le opere in difformità dal titolo edilizio e successive varianti, sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima rimanendo rischi, costi, gravami e quanto altro richiesto dai pubblici uffici a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario che dovrà ottenere i propedeutici e necessari N.O. anche presso gli enti sovraordinati, istaurando con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di una analisi dell'edificio nel suo complesso interessando le difformità delle facciate l'intero fabbricato. Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto forfettariamente della necessità di manutenzioni (rilevandosi una diffusa presenza di muffe ed infiltrazioni con ammaloramento di talune porzioni di intonaco), nonché della necessità di operare interventi, anche sostitutivi, dell'impianto ascensore e quanto altro necessario a carico e cura dall'aggiudicatario.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 13, PIANO S1

PROPRIETÀ SUPERFICIARIA "ad tempus" soggetta a prezzo massimo di cessione compresa nel Piano di Zona B4 - Castelverde - Comparto I/p, ubicata nel settore est della città di Roma e precisamente su POSTO AUTO sito al piano primo interrato con accesso carrabile dalla rampa (gravata da servitù prediale a favore del limitrofo lotto ricadente sullo stesso comparto concesso ad altra cooperativa regolata con separata convenzione) posta dal civ. 89 (nella realtà civ. 91) di via Cardinale Luigi Traglia, autorizzato con Permesso di Costruire 1158/05 rilasciato sulla base del progetto prot. 11676/2003 (atto unilaterale di obbligo edilizio del 24/06/2005 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 37158, trascritto il 28/06/2005 ai nn. 85020/49821) e Nuovi Tipi prot. 19048/2004 modificato con D.I.A. prot. 100173/2008 presentata presso il Municipio VIII (oggi VI), per variante sostanziale ai sensi del D.P.R. 380/01 - T.U. in materia edilizia, oggetto di CONVENZIONE

URBANISTICA (intervento edile non usufruente di finanziamento pubblico, con requisiti di assegnazione per la proprietà dell'alloggio e relative pertinenze ai sensi dell'ex art. 35 L. 865/71 s.m.i.) del 29/03/2013 a rogito del Notaio Ungari Trasatti di Roma, rep. 47508/26329, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/04/2013 ai nn. 40468/30446, privo di rilasciata agibilità e approvazione della tabella dei prezzi massimi di cessione.

Il bene, distinto con il n. 13, situato nell'autorimessa comune posta al PS1, confinante con posto auto n. 12 (fg.669/part.5034/sub.31), posto auto n. 14 (fg.669/part.5034/sub.33), corsia di manovra (fg.669/part.5034/sub.3-B.C.N.C.), salvo se altri o diversi confini, censito catastalmente al foglio 669, part. 5034, sub. 32, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, consistenza 17 mq, sup. cat. 17 mq, R.C. € 58,82, presenta una sagoma rettangolare regolare interrotta dalla presenza di due pilastri, segnata da una segnaletica orizzontale in vernice bianca, conformemente alla rappresentazione grafica catastale e progettuale.

L'accesso risulta comodo seppur l'area di manovra e parcheggio è delimitata da quattro colonne portanti della struttura in c.a. ricadente sia nel bene in trattazione che nella limitrofa autorimessa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 13, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 10 POSTA AL PS1

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

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 13, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 13, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 10 POSTA AL PS1

L'appartamento confina con unità immobiliari int. 16 (fg.669/part.5034/sub.19), int. 14 (fg.669/part.5034/sub.17), vano scala (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), salvo se altri o diversi confini.

La cantina confina per due lati con corridoio di accesso (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), cantina n.9 (fg.669/part.5034/sub.19), cantina n.11 (fg.669/part.5034/sub.8), salvo se altri o diversi confini.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 13, PIANO S1

Il posto auto n. 13 confina con posto auto n. 12 (fg.669/part.5034/sub.31), posto auto n. 14 (fg.669/part.5034/sub.33), corsia di manovra (fg.669/part.5034/sub.3-B.C.N.C.), salvo se altri o diversi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 13, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 10 POSTA AL PS1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,12 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	19,60 mq	22,60 mq	0,25	5,65 mq	0,00 m	3
Balcone coperto	3,12 mq	4,00 mq	0,4	1,60 mq	2,70 m	3
Cantina	4,17 mq	5,00 mq	0,35	1,75 mq	2,78 m	S1
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

Le altezze corrispondono alla media delle quote rilevate in loco, con la precisazione che la cantina presenta una altezza maggiore a quanto indicato catastalmente e progettualmente (h 2,70 ml).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 13, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto in autorimessa comune	16,75 mq	17,00 mq	0,5	8,50 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				8,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,50 mq		

Si precisa che catastalmente e progettualmente risulta una altezza pari a 2,70 ml.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 13, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 10 POSTA AL PS1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/2007 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4426 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1241 Reddito dominicale € 42,32 Reddito agrario € 16,98
Dal 08/08/2007 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4429 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 258 Reddito dominicale € 2,33 Reddito agrario € 1,00
Dal 29/09/2014 al 10/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 5034 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1499
Dal 10/03/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 836,66 Piano 3-S1

Dal 09/11/2015 al 10/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 836,66 Piano 3-S1
Dal 10/03/2016 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 836,66 Piano 3-S1

SI PRECISA CHE:

- I titolari catastali del compendio corrispondono a quelli reali.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto dei Fabbricati e dei Terreni del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, le VISURE STORICHE PER IMMOBILE (accluse in allegato) dalle quali sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella, rimandando al capitolo "regolarità edilizia" per ogni altro approfondimento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/2007 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4426 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1241 Reddito dominicale € 42,32 Reddito agrario € 16,98
Dal 08/08/2007 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4429 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 258 Reddito dominicale € 2,33 Reddito agrario € 1,00
Dal 29/09/2014 al 10/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 5034 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1499
Dal 10/03/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 32, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17 mq Rendita € 58,82 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 32, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 58,82

Dal 10/03/2016 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Piano S1 Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 32, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 58,82 Piano S1
------------------------------	-------------------	---

SI PRECISA CHE:

- I titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto dei Fabbricati e dei Terreni del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, le VISURE STORICHE PER IMMOBILE (accluse in allegato) dalle quali sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella, rimandando al capitolo "regolarità edilizia" per ogni altro approfondimento.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 13, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 10 POSTA AL PS1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	669	5034	16	6	A2	5	6 vani	110 mq	836,66 €	3-S1		

Corrispondenza catastale

L'UNITA' ABITATIVA distinta con l'interno n. 13, posta al piano terzo, è catastalmente articolata in ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere da letto, 2 disimpegni, 2 bagni, 2 ripostigli, 2 balconi ed all'attualità in ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere da letto, disimpegno, 2 bagni, antibagno, ripostiglio, 2 balconi, difformemente dalla grafica censuaria per assenza del tramezzo posto tra il disimpegno e il ripostiglio (oggi utilizzato come antibagno), disallineamenti tra cui la traslazione delle pareti poste tra la camera ed il soggiorno, tra il disimpegno ed il soggiorno, tra la camera ed il disimpegno, rilevandosi una risega nel servizio igienico per accogliere il piatto doccia e protuberanze assimilabili a cavedi/pilastrini nel bagno (in ampliamento della colonna portante esistente), nel soggiorno ed esternamente sul balcone a protezione di una canalizzazione, oltre che l'assenza di un setto a parziale chiusura della loggia del balcone a servizio della cucina con conseguente modifica dei prospetti.

La CANTINA distinta con il n. 10 posta al piano primo interrato articolata in un vano non finestrato con pianta

rettangolare regolare risulta conforme alla rappresentazione catastale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 13, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	5034	32	6	C6	11	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il POSTO AUTO distinto con il n. 13, situato nell'autorimessa comune posta al PS1, presenta una sagoma rettangolare regolare interrotta dalla presenza di due pilastri, segnata da una segnaletica orizzontale in vernice bianca, conformemente alla rappresentazione grafica catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 13, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 10 POSTA AL PS1

SI PRECISA CHE:

1) In data 17/01/2023 la società **** Omissis **** trascriveva alla form. 3518 il pignoramento immobiliare avente ad oggetto cinque appartamenti in piena proprietà in capo alla **** Omissis **** censiti presso il C.d.F. del Comune di Roma come segue:

- foglio 196, part. 431, sub.19 (appartamento + cantina) – via Enrico de Boccard n. 10
- foglio 669, part. 5034, sub.16 (appartamento + cantina) – via Cardinale Luigi Traglia n. 85
- foglio 669, part. 5034, sub.17 (appartamento + cantina) – via Cardinale Luigi Traglia n. 85
- foglio 669, part. 5034, sub.18 (appartamento + cantina) – via Cardinale Luigi Traglia n. 85
- foglio 669, part. 5034, sub. 19 (appartamento + cantina) – via Cardinale Luigi Traglia n. 85

su cui oggi pende la procedura esecutiva R.G.E. 17/23.

2) In data 06/06/2024 il **** Omissis **** e per esso quale mandataria con rappresentanza **** Omissis **** trascriveva alla form. 51966 il pignoramento immobiliare (oltre ad un altro non perfezionato, a causa del deposito tardivo della certificazione notarile, distinto al n. R.G.E. 233/2024 davanti alla Dott.ssa Miriam Iappelli) avente ad oggetto sette appartamenti con relativi posti auto in piena proprietà superficaria in capo alla **** Omissis **** censiti presso il C.d.F. del Comune di Roma come segue:

-foglio 196, part. 431, sub.19 (appartamento int. 13 + cantina n. 1), cat. A/2, P3/PS1 – via Enrico de Boccard n. 10.

-foglio 196, part. 431, sub. 69 (posto auto n. 3), cat. C/6, PS1 – via Enrico de Boccard n. 12.

-foglio 669, part. 5034, sub.16 (appartamento int. 13 + cantina n. 10), cat. A/2, P3/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n. 85.

-foglio 196, part. 431, sub. 32 (posto auto n. 13), cat. C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n. 89.

-foglio 669, part. 5034, sub.17 (appartamento int. 14 + cantina n. 3), cat. A/2, P3/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n. 85.

-foglio 196, part. 431, sub. 21 (posto auto n. 2), cat. C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n. 89.

-foglio 669, part. 5034, sub.18 (appartamento int. 15 + cantina n. 16), cat. A/2, P3/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n. 85.

-foglio 196, part. 431, sub. 36 (posto auto n. 17), cat. C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n. 89.

-foglio 669, part. 5034, sub. 19 (appartamento int. 16 + cantina n. 9), cat. A/2, P3/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n. 85.

-foglio 196, part. 431, sub. 30 (posto auto n. 11), cat. C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n. 89.

-foglio 669, part. 5034, sub.13 (appartamento int. 10 + cantina n. 14), cat. A/2, P2/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n. 85.

-foglio 196, part. 431, sub. 27 (posto auto n. 8), cat. C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n. 89.

-foglio 669, part. 5034, sub.15 (appartamento int.12 + cantina n. 8), cat. A/2, P2/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n. 85.

-foglio 196, part. 431, sub. 24 (posto auto n. 5), cat. C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n. 89.

su cui oggi pende la procedura esecutiva R.G.E. 591/2024.

3) In data 11/12/2023 il **** Omissis **** depositava atto di intervento nella procedura R.G.E.17/23 avente ad oggetto parte dei medesimi immobili della procedura R.G.E. 591/2024 incardinata dallo stesso.

4) in data 13/06/2024 veniva chiesta la riunione dei fascicoli R.G.E.17/23 e R.G.E. 591/2024 dal **** Omissis **** e per esso quale mandataria con rappresentanza **** Omissis ****.

5) In data 12/07/2024 il G.E. Dott.re Romolo Ciufolini del Tribunale Civile di Roma Ufficio Esecuzioni Immobiliari riuniva la procedura R.G.E. 591/2024 alla portante iscritta al R.G.E. 17/23 risultando pignorati i seguenti immobili:

-foglio 196, part. 431, sub.19 (appartamento int. 13 + cantina n. 1), cat. A/2, P3/PS1 - via Enrico de Boccard n. 10.

-foglio 196, part. 431, sub. 69 (posto auto n. 3), cat. C/6, PS1 - via Enrico de Boccard n. 12.

-foglio 669, part. 5034, sub.16 (appartamento int. 13 + cantina n. 10), cat. A/2, P3/PS1 - via Cardinale Luigi Traglia n. 85.

-foglio 196, part. 431, sub. 32 (posto auto n. 13), cat. C/6, PS1 - via Cardinale Luigi Traglia n. 89.

-foglio 669, part. 5034, sub.17 (appartamento int. 14 + cantina n. 3), cat. A/2, P3/PS1 - via Cardinale Luigi Traglia n. 85.

-foglio 196, part. 431, sub. 21 (posto auto n. 2), cat. C/6, PS1 - via Cardinale Luigi Traglia n. 89.

-foglio 669, part. 5034, sub.18 (appartamento int. 15 + cantina n. 16), cat. A/2, P3/PS1 - via Cardinale Luigi Traglia n. 85.

-foglio 196, part. 431, sub. 36 (posto auto n. 17), cat. C/6, PS1 - via Cardinale Luigi Traglia n. 89.

-foglio 669, part. 5034, sub. 19 (appartamento int. 16 + cantina n. 9), cat. A/2, P3/PS1 - via Cardinale Luigi Traglia n. 85.

-foglio 196, part. 431, sub. 30 (posto auto n. 11), cat. C/6, PS1 - via Cardinale Luigi Traglia n. 89.

-foglio 669, part. 5034, sub.13 (appartamento int. 10 + cantina n. 14), cat. A/2, P2/PS1 - via Cardinale Luigi Traglia n. 85.

-foglio 196, part. 431, sub. 27 (posto auto n. 8), cat. C/6, PS1 - via Cardinale Luigi Traglia n. 89.

-foglio 669, part. 5034, sub.15 (appartamento int.12 + cantina n. 8), cat. A/2, P2/PS1 - via Cardinale Luigi Traglia n. 85.

-foglio 196, part. 431, sub. 24 (posto auto n. 5), cat. C/6, PS1 - via Cardinale Luigi Traglia n. 89.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 13, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 10 POSTA AL PS1

L'unità immobiliare necessita di interventi legati allo stato di vetustà ed uso attraverso opere manutentive e conservative, anche delle parti esterne e comuni.

L'abitazione presenta, in prossimità dell'intradosso e di talune pareti, intonaci ammalorati con diffusa presenza

di umidità, muffe ed infiltrazioni prevalentemente provenienti dal soprastante lastrico solare condominiale.

L'impianto ascensore non è funzionante e quindi attualmente inutilizzabile.

Gli infissi esterni risultano da revisionare sia nella chiusura che nel sistema di oscuramento presentando tapparelle fatiscenti ed obsolete.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 13, PIANO S1

Il bene necessita di interventi legati allo stato di vetustà ed uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 13, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 10 POSTA AL PS1

Nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO depositato agli atti del Notaio Camillo Ungari Trasatti di Roma in data 25/07/2008, rep. 3560, racc. 2714, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 ai nn. 131099/91548 del fabbricato (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione, che qui deve intendersi interamente riportato) sito a Roma in località "Castelverde", Piano di Zona B4, Comparto "I/p" confinante nell'insieme con distacchi verso proprietà della o suoi aventi causa, via Cardinale Luigi Traglia, residua porzione del Comparto "i" e limite del comparto, salvo altri, con accessi principali dal civ. n. 85 (pedonale) e dal civ. n. 89 (carrabile) di via Cardinale Luigi Traglia, realizzato in proprietà superficaria dalla Cooperativa "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis **** su area riportata in Catasto Terreni di Roma, Sez. C, al foglio 669, particelle frazionate 4426 (già part. 749/c), 4429 (già part. 2833/c), nonché area censita al foglio 669, particella frazionata 4425 (già part. 749/b) destinata a rampa delle autorimesse - gravata da servitù prediale a favore del limitrofo lotto ricadente sul comparto "I/p" concesso alla Cooperativa "**** Omissis ****" oggetto di altra convenzione (a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 11/03/2009, rep. 43022/23094 registrata il 23 successivo al n. 5432, trascritta in pari data alla formalità 20937) - concesse in diritto di superficie da Roma Capitale con atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 29/03/2013, rep. 47508/26329 registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 10/04/2013 al n. 5617 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/04/2013 ai nn. 40468/30446, si legge:

"DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL CONDOMINIO

Il condominio "**** Omissis ****" partecipa obbligatoriamente alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della rampa di accesso e relative pertinenze alle autorimesse dello stesso condominio "**** Omissis ****" e del condominio "**** Omissis ****", che ne è anche proprietario del sedime. La rampa è gravata da una servitù obbligatoria a servizio all'autorimessa condominiale **** Omissis ****. Le spese di manutenzione e gestione della rampa saranno ripartite attraverso la tabella "C" 500/1000 a carico del Condominio "**** Omissis ****" e 500/1000 a carico "**** Omissis ****".

Sono parti comuni del condominio "**** Omissis ****":

a) i muri di cinta delimitanti le parti comuni.

- b) le rampe, i marciapiedi, le aiuole, i vialetti pedonali di accesso al fabbricato.
c) il cancello pedonale posto all'entrata del lotto di pertinenza del fabbricato.
d) l'impianto di illuminazione del fabbricato e delle pertinenze esterne comuni, l'impianto d'innaffiamento delle aiuole comuni del lotto (ove previsto).
e) le tubazioni relative agli impianti fognari comuni attraversanti aree e giardini privati.
f) le recinzioni comuni.
g) gli impianti comuni, con i manufatti, gli sportelli e tutti gli elementi accessori e complementari.
h) i muri del piano interrato, le intercapedini, il cancello carrabile (ove presente).
i) l'atrio, il corpo scala, i pianerottoli, il vano ascensore, l'ascensore, il locale lavatoio.
j) il lastrico solare del fabbricato.
k) l'impianto fotovoltaico di produzione energetica (ove presente). I pannelli solari per la produzione di acqua sanitaria con i relativi accessori sono pertinenziali.

Il Condominio "**** Omissis ****" è costituito da un edificio comprendente:

A) n. 16 unità abitative distribuite su quattro piani fuori terra (compreso il piano terra con giardini), serviti da un corpo scala e da un ascensore (si precisa che oggi l'impianto risulta non funzionante e inutilizzabile).

B) un piano seminterrato contenente: un'autorimessa con 21 posti auto di cui 16 di pertinenza degli alloggi e 5 di proprietà della Cooperativa **** Omissis ****, n. 18 cantine di cui 16 di pertinenza degli alloggi e 2 di proprietà della Cooperativa **** Omissis ****, un locale tecnico e intercapedini per aereazione proprietà comuni. Il piano interrato è servito dal corpo scala e dall'ascensore (non funzionante e inutilizzabile) oltreché dalla rampa carrabile di accesso all'autorimessa. Tale rampa è in comune con il Condominio "**** Omissis ****".

C) un volume tecnico al livello del lastrico solare servito dal corpo scala.
Partecipano al condominio tutti i proprietari o loro aventi causa a qualunque titolo delle unità immobiliari sottoelencate:

- Piano seminterrato: n. 21 posti auto, dal numero 1 al numero 21.
- Piano seminterrato: n. 18 cantine, dal numero 1 al numero 18.
- Piano terra: appartamenti interni nn. 1, 2, 3, 4 con giardini di proprietà.
- Piano primo: appartamenti interni nn. 5, 6, 7, 8.
- Piano secondo: appartamenti interni nn. 9, 10, 11, 12.
- Piano terzo: appartamenti interni nn. 13, 14, 15, 16.

Per quanto riguarda la descrizione dell'immobile si fa riferimento all'elaborato grafico "D.I.A. Municipio delle Torri prot. n. 100173 del 27/11/2008, variante al Permesso di Costruire n. 1153 del 23/11/2005."

ED ANCORA SI LEGGE:

"L'edificio è stato realizzato dalla cooperativa **** Omissis **** su area di piano di zona "B4 bis Castelverde" assegnata dal Comune di Roma con le prescrizioni di cui alla Convenzione del 11/03/2009 a stipula Notaio Ungari Trasatti rep. 43022, racc. 23094, che qui si intende integralmente richiamata. Nella fase transitoria, in attesa del completamento delle opere di urbanizzazione, dei collaudi e delle certificazioni, il condominio aderisse alle spese di manutenzione degli impianti provvisori di sollevamento delle acque degli impianti fognari, già realizzati nel comprensorio, i cui oneri vanno ripartiti tra i condomini sulla base della tabella di proprietà generale.

Nella fase transitoria di assegnazione notarile degli alloggi è fatta dispensa alla cooperativa a **** Omissis **** del pagamento delle spese ordinarie di condominio, che resteranno esplicitamente a carico dei soci già assegnatari e di quelli ancora solo prenotati a cui l'amministratore dovrà rivolgersi per i pagamenti relativi. Sarà cura della cooperativa **** Omissis **** fornire all'amministratore gli elenchi aggiornati dei soci-condomini prenotati con gli estremi e gli indirizzi. In nessun caso potrà essere chiamata la cooperativa a surrogare in qualità di proprietaria morosità di condomini prenotati.

Articolo 1 > proprietà comuni tra tutti i condomini

Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- a) le fondazioni, le strutture, i muri di ambiti e di spina, le intercapedini (ove previste), mentre i muri interni che dividono gli appartamenti, sono di proprietà comune dei proprietari confinanti sullo stesso piano.
- b) l'atrio, la scala, i pianerottoli, l'ascensore e i relativi elementi accessori.
- c) il vano dei contatori, i corridoi delle cantine, il locale stenditoio/lavatoio.
- d) i cancelli di accesso alle parti comuni, il cancello carrabile di accesso all'autorimessa (ove previsto).
- e) la rete fognante fino ai punti di diramazione dei singoli appartamenti, gli scarichi pluviali delle coperture.
- f) gli impianti di illuminazione delle parti comuni, dei locali comuni, comprese le scale, le tubazioni del gas e dell'energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti, l'impianto di acquedotto fino ai singoli contatori, fatti salvi i diritti di proprietà sulle colonne montanti.
- g) l'impianto citofonico e videocitofonico fino alla diramazione ai singoli appartamenti.
- h) gli impianti dell'antenna televisiva e per la modulazione di frequenza a servizio comune.
- i) locali condominiali in genere, i percorsi pedonali o carrabili condominiali, le fioriere condominiali.
- j) i camminamenti condominiali.
- k) le coperture in generale.
- l) i muri di recinzione delimitanti le parti comuni.
- m) l'impianto fotovoltaico (ove presente). I pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria ed i relativi impianti e supporti sono pertinenziali.

L'entità delle quote di comproprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi nelle tabelle che costituiscono parte integrante del Regolamento di Condominio.

Le tabelle sono:

- una denominata "A" per la ripartizione millesimale di proprietà generale.

-Una chiamata "B" relativa alla manutenzione ordinaria delle scale e per la manutenzione e l'esercizio dell'ascensore dell'edificio.

-una denominata "C" per la ripartizione delle spese delle parti comuni relative alla rampa carrabile ed alle pertinenze di questa.

I balconi, i terrazzi, le serrande delle finestre sono di proprietà individuale dei singoli condomini secondo le leggi in vigore, con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza e di estetica, in particolare per la installazione di tende parasole, inferriate antintrusione, macchinari per il condizionamento climatico, e in generale tutti i manufatti suscettibili di modificare la morfologia del fabbricato o comprometterne il decoro architettonico originale."

Dallo stesso Regolamento di Condominio si evincono i seguenti valori millesimali per i beni staggiti:

TABELLA "A" – PROPRIETA' GENERALE

- appartamento int. 10 > 58,16/1.000,00
- appartamento int. 12 > 51,89/1.000,00
- appartamento int. 13 > 54,39/1.000,00
- appartamento int. 14 > 55,50/1.000,00
- appartamento int. 15 > 55,50/1.000,00
- appartamento int. 16 > 53,78/1.000,00
- cantina n. 3 > 1,69/1.000,00
- cantina n. 8 > 1,69/1.000,00
- cantina n. 9 > 2,11/1.000,00
- cantina n. 10 > 2,11/1.000,00
- cantina n. 14 > 2,11/1.000,00
- cantina n. 16 > 1,69/1.000,00
- posto auto n. 2 > 5,59/1.000,00
- posto auto n. 5 > 5,26/1.000,00
- posto auto n. 8 > 3,94/1.000,00
- posto auto n. 11 > 3,94/1.000,00
- posto auto n. 13 > 5,59/1.000,00
- posto auto n. 17 > 6,24/1.000,00

TABELLA "B" – MANUTENZIONE-SCALE-ASCENSORE

- appartamento int. 10 > 72,13/1.000,00
- appartamento int. 12 > 64,355/1.000,00
- appartamento int. 13 > 89,235/1.000,00
- appartamento int. 14 > 91,06/1.000,00
- appartamento int. 15 > 91,06/1.000,00
- appartamento int. 16 > 88,23/1.000,00
- cantina n. 3 > 0,85/1.000,00

- cantina n. 8 > 0,85/1.000,00
- cantina n. 9 > 1,06/1.000,00
- cantina n. 10 > 1,06/1.000,00
- cantina n. 14 > 1,06/1.000,00
- cantina n. 16 > 0,85/1.000,00
- posto auto n. 2 > 2,80/1.000,00
- posto auto n. 5 > 2,80/1.000,00
- posto auto n. 8 > 1,97/1.000,00
- posto auto n. 11 > 1,97/1.000,00
- posto auto n. 13 > 2,80/1.000,00
- posto auto n. 17 > 3,12/1.000,00

TABELLA "C" - MANUTENZIONE RAMPA GARAGE

- appartamento int. 10 > 29,08/1.000,00
- appartamento int. 12 > 25,945/1.000,00
- appartamento int. 13 > 27,195/1.000,00
- appartamento int. 14 > 27,75/1.000,00
- appartamento int. 15 > 27,75/1.000,00
- appartamento int. 16 > 26,89/1.000,00
- cantina n. 3 > 0,85/1.000,00
- cantina n. 8 > 0,85/1.000,00
- cantina n. 9 > 1,06/1.000,00
- cantina n. 10 > 1,06/1.000,00
- cantina n. 14 > 1,06/1.000,00
- cantina n. 16 > 0,85/1.000,00
- posto auto n. 2 > 2,80/1.000,00
- posto auto n. 5 > 2,63/1.000,00
- posto auto n. 8 > 1,97/1.000,00
- posto auto n. 11 > 1,97/1.000,00
- posto auto n. 13 > 2,80/1.000,00
- posto auto n. 17 > 3,12/1.000,00

Con e-mail del 05/02/2025 (acclusa in allegato) l'Amministratore p.t. trasmetteva copia del Regolamento di Condominio, il bilancio consuntivo 2023, l'anagrafe condominiale, comunicando che il consuntivo 2024 era in fase di approvazione riservandosi di inviarlo successivamente.

Al fine, rimanadando alla documentazione allegata alla presente perizia, si precisa:

-Il bilancio consuntivo 2023 riporta la cifra complessiva di euro 25.595,01 suddiviso con riferimento agli immobili pignorati in trattazione come segue:

appartamento int. 10 > 2.717,69 euro -322,56 euro
 appartamento int. 12 > -719,66 euro
 appartamento int. 13 > 2.552,74 euro -566,60 euro
 appartamento int. 14 > - 682,29 euro
 appartamento int. 15 > 2.143,18 euro - 629,80 euro
 appartamento int. 16 > 3.535,54 euro - 312,03 euro
 cantina n. 3 > - 43,43 euro
 cantina n. 8 > - 43,43 euro
 cantina n. 9 > 41,12 euro - 59,91 euro
 cantina n. 10 > 40,65 euro - 59,57 euro
 cantina n. 14 > 41,49 euro - 60,40 euro
 cantina n. 16 > 34,53 euro - 66,70 euro
 posto auto n. 2 > - 16,53 euro
 posto auto n. 5 > - 16,37 euro
 posto auto n. 8 > 77,31 euro - 38,59 euro
 posto auto n. 11 > 76,63 euro - 37,88 euro
 posto auto n. 13 > 108,42 euro - 16,36 euro
 posto auto n. 17 > 126,42 euro - 16,14 euro

-Nel "riparto bollette e fasce" (in allegato) fornito dall'amministratore per l'Esercizio ordinario condominiale 2023 (riferito al periodo dal 01/01/2023 al 31/12/2023) si evinceva quanto segue:

appartamento int. 10 > euro 629,39
 appartamento int. 12 > euro 158,19
 appartamento int. 13 > euro 603,23
 appartamento int. 14 > euro 158,19
 appartamento int. 15 > euro 251,07
 appartamento int. 16 > euro 1.060,50

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 13, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 10 POSTA AL PS1

L'Arch. Andrea Giunti, progettista dell'intervento edilizio, ideava per il complesso edilizio articolato in due palazzine gemelle ad uso residenziale, sviluppate complessivamente su sei livelli, caratterizzate da una frammentazione e diversificazione delle forme, materiali, colori e volumi, cosicché il costruito assumeva uno sviluppo cubico sormontato da una porzione cilindrica all'ultimo piano nel rispetto dell'edilizia sociale e dei

limiti economici che tale tipo di costruzione prevedeva.

ASTE
GIUDIZIARIE®

I tre livelli fuori terra (PT-P1-P2), scavati e animati dalla presenza delle logge dei balconi e dai volumi sporgenti, sono rifiniti in mattoni da paramento a vista, mentre il cilindro (P3), soprastante, in tessere di gres.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La struttura portante in cemento armato prevede quattro unità abitative per piano per un totale di 16 appartamenti (PT-P1-P2-P3), oltre il piano interrato (PS1) destinato a cantine e posti auto ed il livello della copertura piana dell'edificio comprendente i volumi tecnici e di servizio (P4).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli attici (P3) risultano a sviluppo planimetrico circolare e seppur inizialmente venivano pensati come alloggi "open space", successivamente assunsero una suddivisione interna più "classica" con la realizzazione di tramezzi definitivi i vani abitativi, con penalizzazione della forma degli ambienti caratterizzati dalla presenza di pareti curve non facilmente arredabili.

L'APPARTAMENTO in trattazione, occupante uno spicchio del cilindro posto al piano terzo con pianta assimilabile ad un quarto di cerchio, presenta:

- porte tamburate.
- finestre in legno con sistema di oscuramento in (fatiscenti) avvolgibili plastici (tapparelle in PVC).
- pavimenti interni in piastrelle di gres ceramico (cm 33,5 x cm 33,5).
- servizio igienico (dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca) privo di finestra con pavimento in piastrelle di gres ceramico (cm 33 x cm 33) e rivestimento ceramico di dimensioni cm 20 x cm 25.
- servizio igienico finestrato (dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia) con finiture del pavimento (cm 20 x cm 20) e del rivestimento (cm 20 x cm 25) ceramiche.
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.
- pavimenti esterni in klinker (cm 15 x cm 30).
- accessi al balcone scoperto protetti da pensiline in vetro.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La CANTINA in trattazione presenta:

- piano di calpestio in battuto di cemento.
- pareti in blocchetti prefabbricati o cls.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SI PRECISA CHE:

- in assenza della necessaria documentazione relativa alla conformità degli impianti (non fornita dalla parte esecutata) non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica – A.P.E.

- l'ascensore non è funzionante ed utilizzabile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91
(CATASTALE CIV. 89), INTERNO 13, PIANO S1

L'AUTORIMESSA posta al piano interrato (PS1), comprendente il cespite de quo, si presenta come un grande vano, sormontato da un solaio in predalles sostenuto da numerosi pilastri costituenti la struttura portante in c.a.

Il piano carrabile è del tipo industriale, le ripartizioni (ove esistenti) in blocchetti prefabbricati o cls.

L'accesso, a mezzo di un'apertura automatica, avviene da una rampa in cemento antiscivolo con finitura a "spina di pesce".

La sagoma dell'area di parcheggio è apposta a terra con segnaletica orizzontale in vernice bianca.

ASTE
GIUDIZIARIE®
STATO DI OCCUPAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85,
INTERNO 13, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 10 POSTA AL PS1

L'appartamento posto al piano terzo distinto con l'interno n. 13 e la cantina n. 10 al PS1 (fg.669/part.5034/sub.16) ed il posto auto n. 13 (fg.669/part.5034/sub.32) risultano nell'uso e disponibilità dei sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** in virtù di CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO (accluso in allegato) registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Roma 6 – Eur Torrino in data 06/03/2020 al n. 002043- serie 3T per la durata di anni tre dal 01/04/2020 al 31/13/2023 prorogabile di diritto di anni due fino al 31/03/2025, fissando un canone annuo di euro 8.400,00 da corrispondere in 12 rate da euro 700,00 ciascuna scadenti il 5 di ogni mese - opponibile alla procedura fino alla scadenza del 31/03/2027.

Per una approfondita analisi della questione locativa, compresa l'eventuale disdetta, si rinvia alla relazione del Custode Giudiziario depositata in atti di causa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91
(CATASTALE CIV. 89), INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85,
INTERNO 13, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 10 POSTA AL PS1

PREMESSO CHE LA PARTICELLA 5034 DEL FOGLIO 669 DI MQ 1.499,00 (=1.241,00 MQ + 258 MQ), AREA DI SEDIME E PERTINENZA DEL FABBRICATO DI CUI SONO PARTE I CESPITI STAGGITI, RISULTA LA FUSIONE DELLE PARTICELLE N. 4426 (DI 1.241,00 MQ) E N. 4429 (DI 258,00 MQ), MENTRE LA RAMPA DELLE AUTORIMESSE E' CENSITA AL FOGLIO 669 CON LA PARTICELLA 4425, SI ILLUSTRADI SEGUITO LA RICOSTRUZIONE STORICA DELLA PROVENIENZA DELLE STESSE COME RISULTANTE DALLE RELAZIONI NOTARILE IN ATTI E DALLE INDAGINI CATASTALI ESEGUITE DALLA SCRIVENTE:

A) PARTICELLA 4425 E PARTICELLA 4426 DEL FOGLIO 669 > PROPRIETA' 1/1 COMUNE DI ROMA

a.1) In data 27/03/1971 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott. Erminio Campanini Notaio in Tivoli, rep. 8760, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 03/04/1971 alla form. 21957, i sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per la quota i 10/12 e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per la residua quota di 2/12 e in solido per l'intero, acquistavano la piena proprietà dell'area sita in Roma, località Riserva Nuova, distinta nel Catasto Terreni del detto Comune, Sezione C, al foglio 669, particella 748 della superficie catastale di mq 2.000,00 e particella 749 della superficie catastale di mq 10.000,00.

-**** Omissis **** proprietario 10/12
-**** Omissis **** proprietario 2/12

a.2) In data 06/12/1987 decedeva a Nettuno (RM) il sig. **** Omissis **** lasciando a succedergli, ex lege, i propri figli **** Omissis **** e **** Omissis ****, risultando compresa nell'asse ereditario la quota indivisa di 2/12 delle aree di cui sopra (Successione trascritta in data 20/05/2013 alla form. 36901 di cui non risulta accettazione tacita di eredità).

-**** Omissis **** proprietario 10/12
-**** Omissis **** proprietario 1/12
-**** Omissis **** proprietaria 1/12

a.3) In data 08/08/2007 presso il Catasto Terreni del Comune ed Roma la particella 749 del foglio 669 di mq 10.000,00 (= mq 8.602,00 + mq 157,00 + mq 1.241,00) veniva soppressa con frazionamento n. RM0945155, originando gli immobili identificati al foglio 669, particelle 4424 (di mq 8.602,00), 4425 (di mq 157,00) e 4426 (di mq 1.241,00).

a.4) In data 03/12/2012 con ATTO DI CESSIONI E TRANSAZIONI RIGUARDO BENI GIA' SOTTOPOSTI A PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO (accluso in allegato) a rogito del Dott. Alberto Vladimiro Capasso Notaio in Roma, rep. 34586, racc. 87375, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 04/12/2012 ai nn. 119382/86770, i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuno per i propri diritti ed in solido per l'intero, cedevano e trasferivano in piena ed esclusiva proprietà in favore del Comune di Roma il terreno della superficie catastale di mq 12.000,00 censito al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 669, part. 748 di mq 2.000,00 (già part. 14) ed al foglio 669, particelle 4424 di mq 8.602,00, 4425 di mq 157,00, 4426 di mq 1.241,00 derivanti dalla originaria part. 749 di mq 10.000,00 a seguito di frazionamento n. 945155.1/2007 del 08/08/2007.

- Comune di Roma proprietario 1/1

B) PARTICELLA 4429 DEL FOGLIO 669 > PROPRIETA' 1/1 COMUNE DI ROMA

b.1) In data 18/09/2006 in forza di cessione volontaria conseguente a procedura espropriativa a rogito del Notaio Luca Troili di Roma rep. 7084, registrata il 06/10/2006 e trascritta il 17/10/2006 al n. 84787 di formalità il Comune di Roma (oggi Roma Capitale) acquistava dai sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (per averla ricevuta in successione per morte del sig. **** Omissis **** avvenuta in data **** volume 510 n. 47) la particella 2833 (intestata catastalmente già dal 01/03/1994 ai sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****), da cui successivamente derivava la particella 4429 con frazionamento del 08/08/2007 n. RM945155.

C) PARTICELLE NN. 4425, 4426 E 4429 DEL FOGLIO 669 > PROPRIETA' SUPERFICIARIA COOPERATIVA ESECUTATA - PROPRIETA' DELL'AREA COMUNE DI ROMA

c.1) In data 29/03/2013 veniva sottoscritta la CONVENZIONE EDILIZIA (acclusa in allegato) a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 47508, racc. 26329, registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 10/04/2013 al n. 5617 serie 1T, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/04/2013 ai nn. 40468/30446, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 per la concessione del diritto di superficie in Roma, nel Piano di Zona "B4 Castelverde", comparto "I/p" - da Roma Capitale a favore della "**** Omissis ****" - in attuazione delle deliberazioni della Giunta Comunale n. 197 (acclusa in allegato) del 27/01/2001, n. 335 del 18/06/2002, n. 439 del 23/07/2003, n. 709 del 27/10/2004 e n. 55 del 15/02/2006 con le quali veniva autorizzata la concessione delle aree per anni 99 rinnovabili ad istanza del concessionario o suoi aventi causa da presentarsi almeno un anno prima della scadenza.

-Comune di Roma proprietario del terreno 1/1
-**** Omissis **** proprietaria superficaria 1/1

La convenzione aveva per oggetto, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 s.m.l., la concessione del diritto di superficie in favore della cooperativa "**** Omissis ****" con sede a **** Omissis ****, per la realizzazione di una cubatura residenziale di mc 6.000,00, sulle aree acquisite al patrimonio indisponibile di Roma Capitale, comprese nel Piano di Zona B4 "Castelverde" di detto Ente, facenti parte del comparto "I" del medesimo Piano di Zona e precisamente la concessione del diritto di superficie su:

1) area edificabile della superficie complessiva di mq 1.499,00 circa, costituente porzione del comparto distinto con la lettera "I" individuata come comparto "I/parte" (o "I/p") per la quale era prevista la realizzazione di una cubatura residenziale di mc 6.000,00, confinante con porzione del comparto "I" concessa alla cooperativa **** Omissis ****, nuova via di Piano di Zona, residua porzione del comparto "I" assegnata ad altro operatore e proprietà capitolina, salvo altri, distinta in Catasto Terreni di Roma, Sezione C, al foglio 669, allegato 756, particelle frazionate:

- 4426 (già 749/c) di are 12.41, R.D. Euro 42,32 e R.A. euro 16,98;
- 4429 (già 2833/c) di are 2.58, R.D. Euro 2,33 e R.A. euro 1,00;

2) area della superficie di mq 157,00 circa, destinata a rampa delle autorimesse - gravata da servitù prediale a favore del limitrofo lotto ricadente sul comparto "I/p" concesso alla Coop. "**** Omissis ****", oggetto di altra convenzione a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 11/03/2009 rep. 43022/23094 registrata il 23/03/2009 al n. 5432 e trascritta in pari data alla formalità n. 20937, confinante con area descritta alla superiore lettera A), area concessa alla cooperativa "**** Omissis ****" per due lati e nuova Via di

Piano di Zona, salvo altri, distinta in Catasto Terreni di Roma, Sezione C, al foglio 669, particella:
- 4425 (già 749/b) di are 1.57, R.D. euro 5,35 ed R.A. Euro 2,15.

D) ALTRESI' CATASTALMENTE:

d.1) In data 29/09/2014 venivano sopresse presso il Catasto Terreni con Tipo Mappale n. RM0609143 le particelle 4429 (di mq 258,00) e 4426 (di mq 1.241,00), generando la particella 5034 del foglio 669 di mq 1.499,00 (area di sedime e pertinenza del fabbricato di cui sono parte i cespiti staggiti).

d.2) In data 10/03/2015 veniva generato presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma i cespiti staggiti identificati come segue:

-fg.196, part.431, sub.19 (appartamento int.13+cantina n.1), cat.A/2, P3/PS1 – via Enrico de Boccard n.10.
-fg.196, part.431, sub.69 (posto auto n.3), cat.C/6, PS1 – via Enrico de Boccard n.12.

-fg.669, part.5034, sub.16 (appartamento int.13+cantina n.10), cat.A/2, P3/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.85.
-fg.196, part.431, sub.32 (posto auto n.13), cat.C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.89.

-fg.669, part.5034, sub.17 (appartamento int.14+cantina n.3), cat.A/2, P3/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.85.
-fg.196, part.431, sub.21 (posto auto n.2), cat.C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.89.

-fg.669, part.5034, sub.18 (appartamento int.15+cantina n.16), cat.A/2, P3/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.85.
-fg.196, part.431, sub.36 (posto auto n.17), cat.C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.89.

-fg.669, part.5034, sub.19 (appartamento int.16+cantina n.9), cat.A/2, P3/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.85.
-fg.196, part.431, sub.30 (posto auto n.11), cat.C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.89.

-fg.669, part.5034, sub.13 (appartamento int.10+cantina n.14), cat.A/2, P2/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.85.
-fg.196, part.431, sub.27 (posto auto n.8), cat.C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.89.

-fg.669, part.5034, sub.15 (appartamento int.12+cantina n.8), cat.A/2, P2/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.85.
-fg.196, part.431, sub.24 (posto auto n.5), cat.C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.89.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 13, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 10 POSTA AL PS1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Roma 1 il 25/06/2014

Reg. gen. 70282 - Reg. part. 9076

Quota: 1/1

Importo: € 4.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.000.000,00

Rogante: Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma

Data: 20/06/2014

N° repertorio: 48440

N° raccolta: 27056

Note: l'ipoteca grava sui terreni censiti presso il Catasto di Roma al foglio 669, part. 4425, part. 4426, part. 4429. A margine risultano: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE N. 15346 DEL 29/12/2015 derivante da erogazione a saldo. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 135417 DEL 29/12/2015 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2015, Notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma, rep. 49295/27735, tra cui oltre ad altri, per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risulta: la quota capitale di euro 144.224,00 ipoteca di euro 288.448,00 per fg.669/part.5034/sub.13 e sub.27; la quota capitale di euro 167.110,00 ipoteca di euro 334.220,00 per fg.669/part.5034/sub.15 e sub.24; la quota capitale di euro 127.387,00 ipoteca di euro 254.774,00 per fg.669/part.5034/sub.16 e sub.32; la quota capitale di euro 131.208,00 ipoteca di euro 262.416,00 per fg.669/part.5034/sub.17 e sub.21; la quota capitale di euro 140.961,00 ipoteca di euro 281.922,00 per fg.669/part.5034/sub.18 e sub.36; la quota capitale di euro 140.827,00 ipoteca di euro 281.654,00 per fg.669/part.5034/sub.19 e sub.30.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 135418/15348 DEL 29/12/2015 derivante da restrizione di beni del 01/12/2015 Notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma, rep. 49295/27735 su

fg.669/part.5034/sub.8-sub.35-sub.20-sub.31-sub.38-sub.39-sub.40-sub.41-sub.42-sub.1-sub.2-sub.3.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 28614/3841 DEL 08/03/2021 derivante da surrogazione in quota di mutuo frazionato art.120 del 22/02/2021 Notaio Bianchi Michele di Roma, rep. 8764/6903.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 150502/13837 DEL 21/11/2022 derivante da restrizione di beni del 08/11/2022 Notaio Balsamo Denise di Roma, rep. 1249/1086. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN.

90766/10357 DEL 17/07/2023 derivante da restrizione di beni del 22/06/2023 Notaio Marzulli Maria Assunta di Roma, rep. 1943/1624. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 105596/11477 DEL

10/08/2023 derivante da restrizione di beni del 01/08/2023 Notaio Berionne Giovanni di Roma, rep.

44398/22667. COMUNICAZIONE N. 19369 DEL 06/12/2022 di estinzione parziale avvenuta il

29/11/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 30/12/2022.

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 17/01/2023

Reg. gen. 5072 - Reg. part. 3518

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: il pignoramento grava per l'intera proprietà sui beni censiti presso il Catasto Fabbricati di Roma al fg.669/part.5034/sub.16-sub.17-sub.18-sub.19 e fg.196/part.431/sub.19.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 07/03/2024

Reg. gen. 27478 - Reg. part. 20812

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: il pignoramento grava per l'intera proprietà superficaria sui beni censiti presso il Catasto Fabbricati di Roma al fg.669/part.5034,sub.16-sub.32-sub.17-sub.21-sub.18-sub.36-sub.19-sub.30-sub.13-sub.27-sub.15-sub.24 e fg.196/part.431/sub.19-sub.69. La detta formalità 20812 del 7/03/2024 (pignoramento immobiliare che ha incardinato la procedura esecutiva RGE 233/2024, non riunita, ordinato di cancellazione con provv. cron. 81054 in data 27/09/2024, non annotato) non è cancellabile con l'emanando decreto di trasferimento.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 06/06/2024

Reg. gen. 68469 - Reg. part. 51966

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: il pignoramento grava per l'intera proprietà superficaria sui beni censiti presso il Catasto Fabbricati di Roma al fg.669/part.5034,sub.16-sub.32-sub.17-sub.21-sub.18-sub.36-sub.19-sub.30-sub.13-sub.27-sub.15-sub.24 e fg.196/part.431/sub.19-sub.69.

I dati riportati nella soprastante tabella sono stati estrapolati dalle certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale, redatte ai sensi della Legge 302/1998, che trovasi depositate nel fascicolo telematico degli atti di causa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 13, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 10 POSTA AL PS1

Si illustra, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole grafiche, che il cespite è regolato dai seguenti strumenti urbanistici:

A) PIANO REGOLATORE GENERALE: P.R.G. SISTEMA E REGOLE:

COMPONENTE: Sistema Insediativo – Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Norme Tecniche di Attuazione: art. 62).

Strumento di Attuazione > Tipologia di strumento: PIANO DI ZONA, denominazione: B4 CASTELVERDE – Municipio VI

B) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

B.1) TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D. Lgs. 42/2004 > Sistema del Paesaggio Insediativo > Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione.

B.2) TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D. Lgs. 42/2004 > Nulla.

B.3) TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (art. 143 D.Lgs 42/2004) > Aree Conservazione Specifica > Parchi archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1998).

B.4) TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – art. 23 comma I della L.R. 24/98: accolta/parzialmente accolta con prescrizione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 13, PIANO S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 13, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 10 POSTA AL PS1

DA INDAGINI ESPERITE NELLA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, REPERITI GLI ATTI DI PROVENIENZA, EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE NEGLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., ISPEZIONI IPOTECARIE E VERIFICHE, ESPERITE INDAGINI CATASTALI, ANALIZZATO IL P.R.G. ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I. ED ISTANZE TECNICHE PRESSO IL COMUNE DI ROMA LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL COMPENDIO PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1) In data 27/03/1971 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott. Erminio Campanini Notaio in Tivoli, rep. 8760, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 03/04/1971 alla form. 21957, i sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per la quota i 10/12 e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per la residua quota di 2/12 e in solido per l'intero, acquistavano la piena proprietà dell'area sita in Roma, località Riserva Nuova, distinta nel Catasto Terreni del detto Comune, Sezione C, al foglio 669, particella 748 della superficie catastale di mq 2.000,00 e particella 749 della superficie catastale di mq 10.000,00.

-**** Omissis **** proprietario 10/12
-**** Omissis **** proprietario 2/12

2) In data _____ decedeva a _____ il sig. **** Omissis **** lasciando a succedergli, ex lege, i propri figli **** Omissis **** e **** Omissis ****, risultando compresa nell'asse ereditario la quota indivisa di 2/12 delle aree di cui sopra.

-**** Omissis **** proprietario 10/12
-**** Omissis **** proprietario 1/12
-**** Omissis **** proprietaria 1/12

3) In data 01/12/1987 con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 veniva approvato il secondo Piano delle Zone destinate all'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma, comprendente il Piano di Zona "B4 Castelverde" nel cui perimetro risultavano inserite le aree di proprietà del sig. **** Omissis **** e del de cuius sig. **** Omissis **** (ovvero in qualità di eredi i figli sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****) identificate al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 669, part. 748 di mq 2.000,00 e particella 749 di mq 10.000,00, per complessivi mq 12.000,00.

4) In data 21/12/1993 il Comune di Roma disponeva l'occupazione di alcune aree rientranti nel detto perimetro del P.d.Z., poi fatte oggetto di restituzione a seguito della Deliberazione di Giunta Comunale n. 1709 del 16/05/1997.

5) In data 20/11/2000 con Deliberazione del Consiglio Comunale di Roma n. 194 veniva adottata la variante al Piano di Zona "B4 Castelverde" e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 23/09/2002 approvata ai sensi della Legge Regionale 36/87, assumendo lo stesso la denominazione di "B4 bis Castelverde".

6) In data 26/01/2001 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 197 il Comune di Roma disponeva l'avvio del procedimento espropriativo, ex art. 10 della Legge 865/1971 in relazione alle aree occorrenti per la realizzazione del già menzionato Piano di Zona, fissando esplicitamente (e, quindi, a pena di decadenza) la conclusione del procedimento medesimo alla data del 01/12/2005.

7) In data 15/04/2002 con Ordinanza Sindacale n. 103 veniva determinata l'indennità provvisoria di esproprio da corrispondere agli aventi diritto che ai sensi e per l'effetto dell'art. 5 bis, comma 1 della Legge 359/92 veniva fissata in complessivi euro 133.380,00, manifestando i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** la volontà di addivenire alla cessione volontaria delle predette aree a favore del Comune di Roma, cosicché l'Ufficio Unico per le Espropriazioni trasmetteva gli atti al competente Ufficio Cessioni Volontarie affinché provvedesse a predisporre i successivi adempimenti che si sarebbero dovuti concludere entro il 01/12/2005.

L'atto non veniva perfezionato a seguito del riscontro sulle aree censite al foglio 669, part. 748 e part. 749, limitatamente alla quota di 2/12 del sig. **** Omissis **** di un diritto di credito vantato dal **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** per cui era stata avviata una espropriazione forzosa consistente in un pignoramento immobiliare trascritto in data 23/11/1982 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 alla formalità n. 53845, seppur il Comune di Roma - Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica aveva proceduto ad assegnare alle società ed alle cooperative edilizie gran parte delle aree di cui al P.d.Z. "B4 bis Castelverde" ed a stipulare le relative convenzioni urbanistiche ex art. 35 Legge 865/1971, oltre che a fronte delle convenzioni stipulate consegnare agli operatori aventi diritto le aree incluse nel Piano di Zona, tra cui quelle dei sig.ri. **** Omissis **** ed avviato i lavori di edificazione.

8) In data 23/07/2003 con deliberazioni di Giunta Comunale n. 439 e successiva conferma n. 709 del 27/10/2004 le cooperative "**** Omissis ****" e "**** Omissis ****" divenivano assegnatarie, da parte del Comune di Roma, del diritto di superficie dell'intero Comparto I (nona lettera dell'alfabeto) del Piano di Zona "B4 bis Castelverde" esteso sui terreni censiti al fg.669/part.719 e fg.669/part.749 e precisamente:

- La cooperativa "**** Omissis ****" dell'appezzamento di terreno della superficie complessiva di 1.556,50 mq circa, confinante con restante porzione del comparto per tre lati e limite del comparto, salvo altri, distinta in C.T. al foglio 669 con porzioni di particelle 719 (da cui è derivata la part. 4429) e 749 (da cui sono derivate le particelle 4425 e 4426) oggetto del PROGETTO EDILIZIO prot. 11676 del 17/02/2003 (accluso in allegato) per la costruzione di un fabbricato residenziale.

- La cooperativa "**** Omissis ****" dell'appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq 1.566,50 circa confinante con limite del comparto, area a servizi pubblici e restante porzione del comparto, salvo altri, distinta in C.T. al foglio 669 con porzioni di particelle 719 e 749, oggetto del progetto edilizio prot. 11687 del 17/02/2003 per la costruzione di un fabbricato residenziale.

I progetti venivano dichiarati assentibili dal Responsabile Tecnico del Comune di Roma che subordinava il rilascio del relativo Permesso di Costruire alla presentazione da parte degli interessati di un atto mediante il quale ciascuna cooperativa si obbligava nei confronti del Comune di Roma a vincolare la superficie di 1556,50 al servizio delle progettate costruzioni, a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 761,50 a parcheggio privato al servizio dell'edificio (in conformità alla circolare del Comune di Roma, Rip. XV Urbanistica ed Edilizia Privata prot. 25353 del 17/02/1995) assumendone a proprie cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del relativo fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm ed altresì a porre a dimora n. 11 alberi di altezza non inferiore a 4,50 metri, oltre a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali siti al piano seminterrato, servizi (o piano lavatoio-stenditoio) e sottotetto di ciascun edificio al servizio di ogni pertinente edificio stesso e a stipulare con il Comune di Roma, la convenzione di concessione dell'area ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71, così come previsto dalle deliberazioni di Giunta Comunale n. 439/03 e 709/04 s.m.i. ed a versarne il relativo corrispettivo.

In data 24/06/2005 con ATTO DI OBBLIGO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 37158, racc. 19125, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 28/06/2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/06/2005 ai nn. 85020/49821 le Cooperative "**** Omissis ****" e "**** Omissis ****" desiderandosi uniformarsi alle disposizioni del Comune di Roma, ciascuna per il proprio appezzamento, si obbligavano per sé, successori ed aventi causa a destinare irrevocabilmente e definitivamente e a vincolare la superficie di 1.556,50 al servizio delle progettate costruzioni, a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 761,50 a parcheggio privato al servizio dell'edificio assumendone a proprie cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del relativo fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm ed altresì a porre a dimora n. 11 alberi di altezza non inferiore a 4,50 metri, oltre a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali siti al piano seminterrato, servizi (o piano lavatoio-stenditoio) e sottotetto di ciascun edificio al servizio di ogni pertinente edificio stesso e a stipulare con il Comune di Roma, la convenzione di concessione dell'area ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71, così come previsto dalle deliberazioni di Giunta Comunale n. 439/03 e 709/04 s.m.i. ed a versarne il relativo corrispettivo.

9) In data 21/07/2005 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 164 venne approvata la variante ter al Piano di Zona B4 - Castelverde.

10) In data 23/11/2005 veniva rilasciata alla **** Omissis **** il PERMESSO DI COSTRUIRE 1158 (accluso in allegato), prot. 78776, per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale sito in Roma P.D.Z. B4 bis - Castelverde, Comparto I/P, Municipio VIII, visto, tra altro, il progetto 11676/2003, i NUOVI TIPI prot. 19048 del 29/03/2004, l'atto di obbligo del 24/06/2005 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 37158,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/06/2005 ai nn. 85020/49821 per vincolo del lotto parcheggio, verde giardino pensile alberature, a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali siti al piano seminterrato e sottotetto, a stipulare con il Comune di Roma a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, la convenzione di concessione dell'area ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865, così come previsto dalle deliberazioni di Giunta Comunale n. 439 del 23/04/2023 e successiva di conferma n. 709 del 27/10/2004 e s.m.i. ed a versarne il relativo corrispettivo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nella RELAZIONE TECNICA dei NUOVI TIPI prot. 19048 del 29/03/2004 (accluso in allegato) si legge:

“La revisione del progetto di concessione edilizia consegnata in data 17/02/2023 con prot. QI/2003/11676 è dovuta alla necessità di adattare lo stesso e la topografia reale del terreno che presenta una leggera pendenza verso la strada di accesso al lotto “I” verso nord. L'edificio non ha subito variazioni morfologiche, né di volume fuori terra. Il piano seminterrato con l'accesso in comune con la palazzina confinante è stato modificato morfologicamente per adattarsi alla topografia del terreno senza peraltro aumentare il volume interrato.

Il progetto è un intervento di edilizia residenziale non assistita da contributo pubblico in esecuzione dalle deliberazioni dell'amministrazione Comunale di Roma che assegnavano il diritto di superficie alla cooperativa **** Omissis **** per la realizzazione di 6.000,00 mc residenziali virtuali (5.400,00 mc reali) nel Piano di Zona B4 bis Castelveverde - Comparto I/p.

L'intervento coordinato con il confinante operatore assegnatario del comparto (**** Omissis ****) si evidenzia nella planimetria comune con la delimitazione precisa dell'area delle singole cooperative e dell'area in comune. Si aggiunge inoltre uno schema di planimetria di coordinamento con altri assegnatari del comparto con indicazione di posizione e quote di imposta.

Il presente progetto, articolato sullo schema del piano volumetrico, prevede la realizzazione di un edificio puntiforme (palazzina) di uso esclusivamente residenziale.

Nell'area di proprietà della cooperativa (spazi condominiali) sono messa a dimora le piantumazioni minime previste dalle norme vigenti in ragione di 1 ogni 500,00 mc realizzati (mq 5.400,00/mc 500,00) uguale a 11 alberature.

Ogni palazzina ha quattro piani fuori terra e un totale di 16 alloggi, per complessivi 5.175,00 mc reali.

Gli alloggi sono quattro per piano e al piano terra, vi sono quattro alloggi con giardino privato e il corpo scala con ascensore (attualmente non utilizzabile).

Nel piano seminterrato ci sono i posti auto, le cantine ed il locale tecnico dell'ascensore.

La copertura dell'edificio piana comprende anche il volume tecnico di servizio, dove si dispone il lavatoio e lo

La palazzina ha uno sviluppo generale cubico con una parte cilindrica situata all'ultimo piano e con giochi di pieni e vuoti per la realizzazione di balconi e terrazze. Una struttura in legno lamellare si raccorda oltre l'ultimo piano a modo di copertura leggera (poi non realizzata). Il volume è incluso nella sagoma prevista di massimo ingombro con quota d'imposta rispettosa delle curve di livello.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponature in laterizio e controfodera esterna in mattoni pieni da cortina, tranne nell'ultimo piano intonacato. Le finestre dei bagni sono connotate in facciata dalla forma circolare. Gli infissi sono in legno, i parapetti dei balconi sono in struttura leggera prefabbricata."

11) In data 18/09/2006 in forza di cessione volontaria conseguente a procedura espropriativa a rogito del Notaio Luca Troili di Roma rep. 7084, registrata il 06/10/2006 e trascritta il 17/10/2006 al n. 84787 di formalità il Comune di Roma (oggi Roma Capitale) acquistava dai sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (per averla ricevuta in successione per morte del sig. **** Omissis **** avvenuta in data **** Omissis ****, volume 510 n. 47) la particella 2833 (intestata catastalmente già dal 01/03/1994 ai sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****), da cui successivamente derivava la particella 4429 con frazionamento del 08/08/2007 n. RM945155.

12) In data 14/07/2008 il Comune di Roma, Ufficio Unico per le Espropriazioni in considerazione dell'interesse dell'Amministrazione Comunale, attesa l'avvenuta perdita di efficacia della dichiarazione di pubblica utilità relativa al P.d.Z. "B4 bis Castelveverde" adottava il decreto ricognitivo di esproprio n. 48 (prot. n. 46947), avverso il quale il sig. **** Omissis **** proponeva ricorso al TAR del Lazio - Roma (iscritto al n. 11056/2008) per ivi sentirsi "annullare il provvedimento amministrativo - decreto ricognitivo di esproprio n. 48/2008...omissis... Per l'effetto, ordinare la restituzione delle aree illegittimamente occupate o, in subordine, condannare il Comune di Roma a corrispondere in favore del sig. **** Omissis **** il risarcimento del danno per occupazione acquisitiva in relazione alle aree occupate ed irreversibilmente trasformate, risarcimento da calcolarsi secondo il valore di mercato attuale dell'area, comprensivo del surplus dato dall'edificazione e della perdita della azienda agricola, per i motivi sopra esposti, il tutto comprensivo di rivalutazione oltre interessi...omissis..."

Anche i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** proponevano ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo del Lazio - Roma (iscritto al n. 11146/2008) per ivi sentirsi "annullare il provvedimento amministrativo n. 48/2008".

Mentre il Comune si costituiva nei suddetti giudizi chiedendo il rigetto dei ricorsi.

Il T.A.R. Lazio – Roma con sentenza n. 5350 del 29/05/2009, passata in giudicato, definiva il merito del ricorso R.G. 11146/2008 presentato dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, annullando il provvedimento 48/2008, mentre nulla è dato di sapere a questo perito in merito al ricorso R.G. 11056/2008.

Nel frattempo, il pignoramento afferente alla quota di 2/12 di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, non veniva rinnovato, risultando la trascrizione (formalità 53845 del 23/11/1982) perentia e non più efficace con conseguente improcedibilità del pignoramento.

Le parti manifestavano la volontà di transigere addivenendo ad un accordo da definire in via stragiudiziale, venendo ritenute favorevoli dell'Ente ed accettati dalle controparti, a tacitazione di ogni diritto, azione e ragione, scaturiti o che potessero scaturire dal P.d.Z. "B4 bis Castelverde", i riconoscimenti, al lordo degli oneri di legge, di € 921.331,46 al sig. **** Omissis **** da corrispondersi in diritti edificatori residenziali per una consistenza di mc 6.700,00 in diritto di superficie da localizzare nel Piano di Zona "B4 bis Castelverde" e di € 184.266,29 ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** da corrispondersi in denaro.

13) In data 08/08/2007 presso il Catasto Terreni del Comune ed Roma la particella 749 del foglio 669 di mq 10.000,00 veniva soppressa con frazionamento n. RM0945155, originando gli immobili identificati al foglio 669, particelle 4424 (di mq 8.602,00), 4425 (di mq 157,00) e 4426 (di mq 1.241,00).

14) In data 27/11/2008 veniva presentata la Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. prot. 100173 ai sensi degli articoli 22, 23 e 37 del D.P.R. 380/01 – T.U. in materia edilizia presso il Municipio VIII per VARIANTE SOSTANZIALE al progetto prot. QI/2003/78766 autorizzato con P.d.C. 1158/2005, evincendosi nella domanda che i lavori non comportavano variazioni morfologiche e dei volumi dell'edificio. Internamente veniva modificata la distribuzione di alcuni alloggi nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e ridimensionate le finestre dei bagni. I prospetti subivano variazioni per l'eliminazione della struttura posta al piano copertura dell'edificio.

Nella relazione tecnica si legge:

"il presente progetto è variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 1158 del 23/11/2005 protocollo 78766 per un intervento di edilizia residenziale non assistito ad alcun contributo pubblico in esecuzione dalle deliberazioni dell'amministrazione Comunale che assegnano il diritto di superficie alla cooperativa edilizia **** Omissis **** per realizzazione di 6.000,00 mc residenziali virtuali (5.400,00 mc reali), nel Piano di Zona B4 bis -

L'intervento coordinato con il confinante operatore assegnatario del comparto (**** Omissis ****) si evidenzia nella planimetria comune non variata.

Il presente progetto, articolato sullo schema del piano volumetrico, si adatta alla topografia reale del terreno. L'edificio ha quattro piani fuori terra e un totale 16 alloggi, al piano terra vi sono quattro alloggi con giardino privato e il corpo scala con ascensore. Il volume dell'edificio, con uno sviluppo generale cubico eccetto l'ultimo piano di forma cilindrico, è incluso nella sagoma prevista di massimo ingombro con quota d'imposta rispettosa delle curve di livello. La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponature in laterizio e controfodera esterna in mattoni pieni da cortina, tranne l'ultimo piano intonacato.

Le modifiche oggetto di variante non comportano variazioni del volume fuori terra ed entro terra dell'edificio, quindi, restano inalterati i dati di progetto come da concessione e non comportano variazioni morfologiche dell'edificio.

Viene modificata la distribuzione interna di alcuni alloggi rispetto delle norme igienico-sanitarie e delle superfici previste dal progetto; infatti, tali modifiche riguardano per lo più la consistenza del vano ripostiglio e piccoli spostamenti di murature negli interni 1, 2, 3, 5, 6, 11, 12 e lo spostamento di un bagno nell'int. 15 senza alterazioni dei prospetti.

Nei prospetti le finestre circolari ad obolo dei bagni vengono sostituite con finestre di forma rettangolare che meglio caratterizzano l'immagine dell'edificio, a tal fine vengono eliminate anche le strutture di raccordo verticale dei balconi dei piani terra, primo e secondo e la struttura posta al piano di copertura dove viene ampliato il volume tecnico e di servizio previsto. Il piano seminterrato con i posti auto, le cantine ed il locale tecnico dell'ascensore non viene modificato, viene eliminato un posto auto senza incidere la dotazione minima di un posto per ogni alloggio."

15) In data 03/12/2012 con ATTO DI CESSIONI E TRANSAZIONI RIGUARDO BENI GIA' SOTTOPOSTI A PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO (accluso in allegato) a rogito del Dott. Alberto Vladimiro Capasso Notaio in Roma, rep. 34586, racc. 87375, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 04/12/2012 ai nn. 119382/86770, i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuno per i propri diritti ed in solido per l'intero, cedevano e trasferivano in piena ed esclusiva proprietà in favore del Comune di Roma il terreno della superficie catastale di mq 12.000,00 censito al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 669, part. 748 di mq 2.000,00 (già part. 14) ed al foglio 669, particelle n. 4424 di mq 8.602,00, n. 4425 di mq 157,00, n. 4426 di mq 1.241,00 derivanti dalla originaria part. 749 di mq 10.000,00 a seguito di frazionamento n. 945155.1/2007 del 08/08/2007.

Con la sottoscrizione dell'atto il sig. **** Omissis **** (con giudizio iscritto al n. 11056/2008), così come i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** (con giudizio iscritto al n. 11146/2008) rinunciavano, a titolo di transazione, ai giudizi pendenti innanzi al T.A.R. Lazio - Roma aventi ad oggetto l'annullamento del decreto ricognitivo di esproprio n. 48/2008 emesso dal Comune di Roma - Ufficio Unico per le Espropriazioni.

16) In data 29/03/2013 veniva sottoscritta la CONVENZIONE EDILIZIA (acclusa in allegato) a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 47508, racc. 26329, registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 10/04/2013 al n. 5617 serie 1T, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/04/2013 ai nn. 40468/30446, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 per la concessione del diritto di superficie in Roma, nel Piano di Zona "B4 Castelverde", comparto "I/p" - da Roma Capitale a favore della "**** Omissis ****" - in attuazione delle deliberazioni della Giunta Comunale n. 197 (acclusa in allegato) del 27/01/2001, n. 335 del 18/06/2002, n. 439 del 23/07/2003, n. 709 del 27/10/2004 e n. 55 del 15/02/2006 con le quali veniva autorizzata la concessione delle aree per anni 99 rinnovabili ad istanza del concessionario o suoi aventi causa da presentarsi almeno un anno prima della scadenza.

La convenzione aveva per oggetto, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 s.m.i., la concessione del diritto di superficie in favore della cooperativa "**** Omissis ****" con sede a **** Omissis ****, per la realizzazione di una cubatura residenziale di mc 6.000,00, sulle aree acquisite al patrimonio indisponibile di Roma Capitale, comprese nel Piano di Zona B4 "Castelverde" di detto Ente, facenti parte del comparto "I" del medesimo Piano di Zona e precisamente la concessione del diritto di superficie su:

16.a) area edificabile della superficie complessiva di mq 1.499,00 circa, costituente porzione del comparto distinto con la lettera "I" individuata come comparto "I/parte" (o "I/p") per la quale era prevista la realizzazione di una cubatura residenziale di mc 6.000,00, confinante con porzione del comparto "I" concessa alla cooperativa **** Omissis ****, nuova via di Piano di Zona, residua porzione del comparto "I" assegnata ad altro operatore e proprietà capitolina, salvo altri, distinta in Catasto Terreni di Roma, Sezione C, al foglio 669, allegato 756, particelle frazionate:

- 4426 (già 749/c) di are 12.41, R.D. Euro 42,32 e R.A. euro 16,98;
- 4429 (già 2833/c) di are 2.58, R.D. Euro 2,33 e R.A. euro 1,00;

16.b) area della superficie di mq 157,00 circa, destinata a rampa delle autorimesse - gravata da servitù prediale a favore del limitrofo lotto ricadente sul comparto "I/p" concesso alla Coop. "**** Omissis ****", oggetto di altra convenzione a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 11/03/2009 rep. 43022/23094 registrata il 23/03/2009 al n. 5432 e trascritta in pari data alla formalità n. 20937, confinante con area descritta alla superiore lettera A), area concessa alla cooperativa "**** Omissis ****" per due lati e nuova Via di Piano di Zona, salvo altri, distinta in Catasto Terreni di Roma, Sezione C, al foglio 669, particella:

- 4425 (già 749/b) di are 1.57, R.D. euro 5,35 ed R.A. Euro 2,15.

NELLE PREMESSE DELL'ATTO SI LEGGE:

- che in favore della cooperativa "**** Omissis ****", nonché della cooperativa "**** Omissis ****" non

interessata al presente atto, il Consiglio Comunale del Comune di Roma ha riconosciuto il diritto di compensazione in forza dell'ordine del giorno di cui alla deliberazione n. 19 del 24/02/1995 conseguente alla mutata destinazione urbanistica in zona "H" (agro romano) determinata dalla Variante di Salvaguardia al Piano Regolatore Generale adottata dal Comune, di aree in località "Monti della Caccia", della superficie complessiva di circa mq 53.703,00 per le quali era prevista originariamente destinazione edificabile, in quanto ricadente in parte in Zona "E/3" (Espansione riservata ad edilizia popolare ed economica) e in parte in Zona "E/1" (Espansione con piani comprensoriali unitari);

- che tale ordine del giorno n. 19 del 24/02/1995 impegnava il Sindaco e la Giunta Comunale a concedere in altre zone anche se inserite in Piani di Edilizia Economica e Popolare, una volumetria edificabile in favore, tra l'altro, della cooperativa "**** Omissis ****" e ciò a compensazione delle aree medesime, denominate "Monti della Caccia", dietro cessione gratuita delle stesse al Comune di Roma (impegno recepito in provvedimenti comunali di Consiglio rispettivamente n. 92/97, n. 110/97 e n. 19/99, fino all'attuazione da parte dell'Amministrazione Comunale degli impegni medesimi, mediante assegnazione alle cooperative di cubature nell'ambito di Piani di Zona della legge 167/62, per interventi non assistiti da contributo pubblico, in forza di relative deliberazioni della Giunta Comunale, anche in riferimento all'obbligo assunto dalle proprietarie di cedere gratuitamente in favore del Comune di Roma le aree "Monti della Caccia");

- che con deliberazione della Giunta Comunale n.197 del 27/01/2001 venivano - in esecuzione dell'indicata deliberazione del Consiglio Comunale n. 110/97 - indicate tra l'altro in favore della detta cooperativa "**** Omissis ****", aree comprese nel Piano di Zona B4 "Castelverde" ricomprese nel comparto "I", per la realizzazione di mc 6.000,00 residenziali;

- che in base a quanto risulta dalle indicate deliberazioni comunali, la stipula della convenzione di concessione del diritto di superficie conseguente all'assegnazione di cubature in favore della detta cooperativa, era subordinata alla cessione gratuita da parte delle proprietarie in favore del Comune di Roma, del terreno in località "Monti della Caccia" anche se per la quota-parte corrispondente al valore della cubatura residenziale ad essa assegnata;

- che in data 18/01/2006 la cooperativa "**** Omissis ****" nonché la "**** Omissis ****" provvedevano a cedere, a titolo gratuito, definitivamente al Comune di Roma tutte le aree di loro proprietà in località "Monti della Caccia" come da atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma rep. 37985/19634 registrato il 03/02/2006 al n. 1304 e trascritto il 06/02/2006 al n. 7546 di formalità;

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 439 del 23/07/2003 l'Amministrazione Comunale assegnava in diritto di superficie aree comprese nel Piano di Zona B4 "Castelverde" in favore della cooperativa "**** Omissis ****" per la realizzazione sul comparto "I/p" di mc 6.000,00 residenziali;

- che con deliberazioni della Giunta Comunale n. 709 del 27/10/2004 e n. 55 del 15/02/2006 veniva riconfermato il diritto di superficie localizzato e poi assegnato con deliberazione della Giunta Comunale

n.197/2001 e successive modifiche in favore della cooperativa "**** Omissis ****" per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale per una cubatura di mc 6.000,00 sul comparto "I/p" del Piano di Zona B4 "Castelverde";

- che lo schema della presente convenzione, comprendente anche i criteri, sanzioni e norme di cui ai commi 7, 8 e seguenti dell'art. 35 della legge 865/71 e normative ad esso connesse e richiamate, veniva approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 173 del 25/07/2005;

- che la concessionaria "**** Omissis ****" NON HA USUFRUITO PER DETTO INTERVENTO DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO;

- che i soci della detta cooperativa interessati alle porzioni immobiliari in contratto, giusta dichiarazione in atti di Roma Capitale, dovevano essere in possesso dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari.

Precisando che la Convenzione e gli allegati acclusi alla stessa quali il sub. "A" (D.G.C. 197/2001), sub. "B" (Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la concessione del diritto di superficie ex art.35 della L. 865/71), D.D. 1319/2005, D.D. 1697/2005, sub. "C" (planimetria indicante la localizzazione dell'intervento), sub. "D" (frazionamento catastale redatto su estratto di mappa n.RM0945124 dell'anno 2007), sub. "E" (relazione tecnico-programmatica) devono essere sempre portati a conoscenza ed espressamente accettati in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo, costituzione, cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni in trattazione e devono, altresì, intendersi parte integrante di questa relazione peritale (v. allegati) e qui interamente riportati ed espressamente accettati, oltre anche agli allegati sub "F" e "G", copia delle deliberazioni della Giunta Comunale n.709/2004 e n.55/2006 di conferma delle assegnazioni delle aree; sub "H" e "I" (D.D. 1319/2005 e D.D. 1697/2006); sub "L" e "M" (inerenti indicazioni di P.R.G.).

INOLTRE, SI RAPPRESENTA CHE ALL'ART. 3 VENIVA INDICATO CON RIFERIMENTO AL CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE (DI CUI NON SONO PERVENUTI A QUESTO PERITO AGGIORNAMENTI) QUANTO LETTERALMENTE SEGUE:

"ARTICOLO 3. - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE -

In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del Piano, il corrispettivo di concessione viene provvisoriamente determinato ai sensi della determinazione dirigenziale n. 1152 del 19/09/2005 (accertamento a euro 31,46) per la parte relativa al valore provvisorio di esproprio, nonché della deliberazione del Consiglio Comunale n. 228 del 23/12/2002 per la parte relativa agli oneri per opere di urbanizzazione, e in base ai metri cubi assegnati al concessionario come dalle deliberazioni della Giunta Comunale n. 197 del 27/01/2001 e n. 55 del 15/02/2006, in complessivi euro 468.060,00 di cui:

a) euro 188.760,00 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area;

b) euro 279.300,00 quale contributo per le opere di urbanizzazione, in quanto già titolare del Permesso di costruire n. 1158 del 24/11/2005.

Il concessionario prende atto ed espressamente accetta che, all'atto del provvedimento che determini una indennità provvisoria di esproprio e anche qualora l'indennità medesima non venga accettata dalla totalità dei proprietari delle aree, tutti i cessionari del Piano di Zona dovranno corrispondere pro quota, entro dieci giorni dalla richiesta dell'Amministrazione, in base alla cubatura a ciascuno assegnata, una somma provvisoria determinata sulla base di quanto effettivamente il Comune dovrà corrispondere ai proprietari accettanti, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 35, 12° comma della L. 865/1971.

Detto versamento, al fine di poter corrispondere ai proprietari accettanti quanto agli stessi dovuto, sarà effettuato dal concessionario secondo le modalità previste nel presente articolo e fatti sempre salvi gli eventuali successivi conguagli che potranno scaturire dai costi definitivi sostenuti dal Comune per l'acquisizione dell'intero Piano di Zona come previsto nei commi successivi.

La somma definitivamente dovuta a Roma Capitale a titolo di acquisizione di aree, ai sensi dell'art. 35, 12° comma della L. 865/1971, dovrà essere corrisposta entro e non oltre dieci giorni dalla richiesta di Roma Capitale, a seguito di definitiva determinazione del costo di acquisizione della totalità delle aree del Piano di Zona al patrimonio indisponibile di Roma Capitale.

Su tali somme decorreranno a favore di Roma Capitale, a partire dalla data del ricevimento della richiesta di pagamento e fino al giorno dell'effettivo pagamento, interessi in misura pari al Tasso Europeo di Riferimento vigente alla predetta data.

Le somme spettanti quale quota per oneri di urbanizzazione e pari a euro 279.300,00 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Capitolina prima del rilascio del permesso di costruire, salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al concessionario l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo, previo espletamento da parte del concessionario medesimo delle procedure pubblicitiche di affidamento del relativo appalto ai sensi del Decreto Legislativo 163/2006.

In osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della legge 167/62, modificato dalla legge 865/1971, le parti espressamente stabiliscono e convengono che qualora il costo di acquisizione delle aree dovesse comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti dall'Amministrazione Capitolina per l'acquisizione delle aree stesse, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le

parti si obbligano sin da ora ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le eventuali differenze a tale titolo dovute a semplice richiesta della parte interessata ed entro comunque il termine di giorni dieci stabilito dal comma precedente. Il ritardo nel pagamento del conguaglio di cui al presente comma comporterà, comunque, salva l'applicazione delle altre sanzioni previste dalla presente convenzione e negli atti ad essa allegati, l'obbligo di corrispondere gli interessi nella misura del Tasso Europeo di Riferimento vigente dalla data della richiesta di conguaglio.

Resta inteso che il conguaglio, derivante a qualsiasi titolo, in ragione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione della totalità delle aree del Piano di Zona al patrimonio capitolino, potrà essere effettuato a carico dei titolari di beni realizzati, anche eventualmente parzialmente, nell'esercizio del diritto di superficie ovvero del diritto di proprietà sulle aree del Piano di Zona e, in conseguenza, dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali e fatte salve le modalità previste nei successivi commi.

Detta richiesta di conguaglio sarà rivolta originariamente verso il soggetto titolare - acquirente/assegnatario in caso di avvenuto trasferimento ovvero originario concessionario se la porzione immobiliare non è stata ancora trasferita - della porzione immobiliare realizzata in forza della convenzione ed in forza dell'avvenuta notificazione all'Ente dei relativi atti con le modalità previste dall'art. 6 del Disciplinare allegato alla presente convenzione.

Poiché ciascun Notaio rogante è da ritenersi sempre obbligato a notificare a Roma Capitale qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, la richiesta di conguaglio, da considerarsi onere reale - sempre in presenza di regolare notificazione dei successivi atti traslativi - sarà rivolta via via a tutti i successivi aventi causa e quindi obbligati al conguaglio.

La richiesta di conguaglio sarà comunque quantificata rispetto a quanto dovuto, in proporzione all'incidenza del maggiore onere sulla porzione immobiliare di spettanza di ciascuno, da calcolarsi rispetto alla documentazione presentata a Roma Capitale ai sensi dell'art. 11 del Disciplinare allegato alla presente convenzione ovvero - in caso di successive eventuali variazioni - sulla base della quota di proprietà di ciascuna unità immobiliare già indicate nella tabella dei prezzi massimi di cessione di cui all'art. 11 del Disciplinare allegato alla presente convenzione.

Qualora il valore di tali quote siano eventualmente variate in seguito a modificazioni delle consistenze immobiliari originarie - ferma restando l'entità totale delle somme da versarsi a Roma Capitale - il conguaglio stesso potrà essere effettuato, sulla base delle ulteriori tabelle di proprietà vigenti alla data della richiesta dello stesso.

Qualora qualunque atto di trasferimento non sia stato regolarmente notificato all'Amministrazione Capitolina, il concessionario ovvero il suo avente causa inadempiente sarà ritenuto responsabile di detta omessa notificazione in solido con il Notaio rogante o autenticante le sottoscrizioni.

"ROMA CAPITALE" ed il concessionario comunque convengono che l'Ente stesso potrà richiedere nuovamente un elenco completo e dettagliato dei trasferimenti già avvenuti corredato anche degli estremi delle avvenute trascrizioni nonché delle avvenute notificazioni.

Esclusivamente nel caso di mancata od incompleta notificazione degli atti di trasferimento come sopra stabilito, qualora il titolare del diritto di superficie sia estinto - scioglimento, fallimento ecc. - la richiesta di conguaglio sarà rivolta direttamente a qualunque avente causa dall'originario titolare del diritto di superficie e comunque fermo restando il disposto di cui all'art. 11 del Disciplinare allegato alla presente convenzione.

Le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del Notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie.

"ROMA CAPITALE" dà atto che la cooperativa concessionaria "**** Omissis ****" ha già provveduto al versamento alla Tesoreria di Roma Capitale, delle somme dovute a titolo di indennità provvisoria per esproprio, come da quietanze n. 9259 del 06/04/2005 della somma di euro 206.340,00 (che ricomprende anche l'occupazione ad urgenza pari a euro 18.600,00) e n. 39723 del 13/11/2008 di euro 1.020,00.

Detta somma è stata versata dalla società concessionaria a titolo di quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area applicato sulla base della Determinazione Dirigenziale n. 1152 del 19/05/2005 ed accertata con Determinazione Dirigenziale n. 1558 del 04/10/2004 e con Determinazione Dirigenziale n. 50 del 20/01/2006, emanate sulla base della determinazione provvisoria dell'indennità di espropriazione.

La garanzia già prestata al Comune di Roma (ora Roma Capitale) a titolo di indennità di esproprio ed occupazione ad urgenza verrà parzialmente svincolata entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente atto, riducendola esclusivamente di un importo pari alla somma come sopra versata.

Si avrà svincolo totale e definitivo - previo apposito provvedimento amministrativo che faccia constare come le aree siano definitivamente acquisite al patrimonio capitolino e la eventuale richiesta di conguaglio sia stata integralmente soddisfatta dal cessionario ovvero quest'ultimo dimostri di non essere più il soggetto obbligato a tale versamento, avendo totalmente trasferito i beni realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà e provveduto a notificare regolarmente a Roma Capitale detti trasferimenti.

Si dà atto che il corrispettivo della concessione è comprensivo del contributo di cui al comma 1° del presente articolo per urbanizzazioni primarie e secondarie, le cui opere verranno eseguite direttamente da Roma Capitale in base ai tempi di attuazione del Piano ovvero, se l'Ente stesso delibererà in tal senso, saranno eseguite direttamente dal concessionario ovvero dai cessionari del Piano, coordinati esclusivamente tra loro con le forme consortili o societarie che Roma Capitale riterrà più idonee, a scomputo del corrispettivo di

concessione riferito alla quota-parte afferente a dette opere e comunque salvo eventuale conguaglio in favore di Roma Capitale rispetto al valore delle opere effettivamente realizzate, il tutto previo espletamento da parte del concessionario medesimo delle procedure pubblicistiche di affidamento del relativo appalto ai sensi del Decreto Legislativo 163/2006.

Nel caso previsto dal comma precedente, con successivo provvedimento saranno determinate le opere di urbanizzazione, le modalità ed i tempi di esecuzione delle medesime, nonché, in caso di eventuale necessità del conguaglio suddetto, le modalità di versamento.”

ED ANCORA, PER COMPLETEZZA SI RIPORTA IN CALCE ALLA PRESENTE PERIZIA IL DISCIPLINARE GENERALE DI NORME, PATTI, ONERI E CONDIZIONI DELLA CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART. 35 DELLA LEGGE 865/71 (all. B alla Convenzione ed ACCLUSO IN ALLEGATO) CHE DEVE ESSERE QUI INTESO INTERAMENTE RIPORTATO ED ACCETTATO.

17) In data 29/09/2014 venivano sopresse presso il Catasto Terreni con Tipo Mappale n. RM0609143 le particelle 4429 (di mq 258,00) e 4426 (di mq 1.241,00), generando la particella 5034 del foglio 669 di mq 1.499,00 (area di sedime e pertinenza del fabbricato di cui sono parte i cespiti staggiti).

18) In data 10/03/2015 veniva generato presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma il compendio staggito sito in Roma alla via Cardinale Luigi Traglia civ. 85 (pedonale) e civ. 89 (carrabile, sebbene apposta in loco la targa riportante il civ. 91) articolato in:

-fg.669, part.5034, sub.16 (appartamento int.13+cantina n.10), cat.A/2, P3/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.85.

-fg.196, part.431, sub.32 (posto auto n.13), cat.C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.89.

-fg.669, part.5034, sub.17 (appartamento int.14+cantina n.3), cat.A/2, P3/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.85.

-fg.196, part.431, sub.21 (posto auto n.2), cat.C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.89.

-fg.669, part.5034, sub.18 (appartamento int.15+cantina n.16), cat.A/2, P3/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.85.

-fg.196, part.431, sub.36 (posto auto n.17), cat.C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.89.

-fg.669, part.5034, sub.19 (appartamento int.16+cantina n.9), cat.A/2, P3/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.85.

-fg.196, part.431, sub.30 (posto auto n.11), cat.C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.89.

-fg.669, part.5034, sub.13 (appartamento int.10+cantina n.14), cat.A/2, P2/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.85.

-fg.196, part.431, sub.27 (posto auto n.8), cat.C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.89.

-fg.669, part.5034, sub.15 (appartamento int.12+cantina n.8), cat.A/2, P2/PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.85.

-fg.196, part.431, sub.24 (posto auto n.5), cat.C/6, PS1 – via Cardinale Luigi Traglia n.89.

N.B.

Si evidenzia che questo perito:

A)con protocollo QI/2023/169506 presentava presso il Dip. P.A.U. di Roma Capitale “Richiesta Esistenza Domanda di Agibilità” per sentirsi rispondere con protocollo QI/2023/219220 che con i dati forniti NON RISULTAVA RICHIESTO, NÉ RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA’ dell’immobile sito in Roma alla via Cardinale Luigi Traglia n. 85 – Piano di Zona B4 Castelveverde.

Si illustra che l’art. 6 del “Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la cessione del diritto di superficie ex art. 35 della L. 865/71” consente il trasferimento degli alloggi solo dopo che sia stato richiesto dal concessionario il certificato di agibilità a seguito, oltre ad altro, di una dichiarazione dell’avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Al fine questo perito rappresenta che il fabbricato necessita di interventi legati allo stato di vetustà ed uso presenta un diffusa presenza di infiltrazioni provenienti dal lastrico di copertura tali da rendere gli appartamenti posti al piano terzo, ovvero compresi nella volumetria cilindrica, diffusamente interessati da umidità, muffe, condense con intonaci a tratti ammalorati. Altresì l’impianto ascensore è inutilizzabile e non funzionante, tanto che l’amministratore p.t. palesava alla scrivente la necessità di sostituirlo completamente.

B)con protocollo QI/2023/156052 presentava presso il Dip. P.A.U. di Roma Capitale – U.O. Edilizia Sociale “Domanda di accesso ai documenti amministrativi” ai sensi della L. 241/90 s.m.i. chiedendo copia della Convenzione Edilizia stipulata ai sensi dell’art. 35 della L. 865/71 inerente il P.d.Z. B4 Castelveverde - Comparto

l/p e la tabella dei prezzi massimi di cessione inerente il fabbricato sito in Roma alla via Cardinale Luigi Traglia 85 realizzato dalla Cooperativa Edilizia **** Omissis **** di cui veniva dato riscontro con protocollo QI/2023/174585 invitando la scrivente al ritiro presso il preposto Ufficio, comunicando contestualmente il responsabile dell'Ufficio (Geom. **** Omissis ****) ed il Direttore di Direzione (Ing. **** Omissis ****) che la TABELLA DEI PREZZI MASSIMI DI CESSIONE NON ERA STATA APPROVATA.

Dai documenti reperiti risultava, salvo altro non fornito dalla P.A. che:

-in data 03/04/2014 la Cooperativa Edilizia **** Omissis **** presentava la richiesta di approvazione della "Tabella dei Prezzi Massimi di Cessione" con prot. QI/2014/50021 presso il Dip. P.A.U. - U.O. Edilizia Residenziale Pubblica.

-in data 09/11/2015 con prot. QI/2015/181718 Roma Capitale chiedeva per il completamento dell'iter amministrativo di approvazione della tabella dei prezzi massimi di cessione la seguente documentazione integrativa: dichiarazione di conformità delle superfici per la determinazione del prezzo; perizia giurata del Direttore dei Lavori di conformità alle leggi ed ai regolamenti edilizi vigenti, con specifico riferimento ai costi per eventuali "palificazioni" ed ai costi delle migliorie apportate e computate nel prezzo massimo di cessione; richieste delle migliorie dell'alloggio sottoscritte dal fruitore finale; computo metrico di raffronto delle migliori apportate all'appartamento rispetto al capitolato di base; computo medico di raffronto delle migliorie apportate all'edificio rispetto al capitolato di base; qualora presenti, scheda per la determinazione del prezzo al mq dei parcheggi scoperti; copia assegnazione numero civico; copia attestato fine lavori, copia di avvenuto accatastamento.

-in data 26/03/2018 la Cooperativa sollecitava l'approvazione dei prezzi massimi di cessione evidenziando che l'assegnazione notarile degli alloggi era stata congelata dalla mancata approvazione della inerente tabella ed in data 26/04/2018 diffidava la P.A. a non protrarre ulteriormente l'inerzia in ordine all'approvazione delle tabelle oltre i termini di legge.

Al fine questo perito, ribadendo che l'art. 11 del Disciplinare Generale, accluso alla Convenzione Urbanistica, non consente di procedere alla stipula degli atti notarili di compravendita dei singoli alloggi da stipularsi con i promissari acquirenti senza l'allegazione (escludendone il solo richiamo) della TABELLA RIEPILOGATIVA DEL CORRISPETTIVO MASSIMO DI CESSIONE "APPROVATA" dalla P.A. riporta di seguito i valori indicati nella "Tabella dei Prezzi Massimi di Cessione" acclusa alla richiesta di approvazione con prot. QI/2014/50021 presso il Dip. P.A.U. - U.O. Edilizia Residenziale Pubblica in atti del Pubblico Ufficio, dalla Cooperativa realizzatrice del fabbricato sito in Roma con accesso pedonale dal civ. 85 e carrabile dal civ. 89 di via Cardinale Luigi Traglia, "NON APPROVATA":

a.APPARTAMENTO int.13 con CANTINA n.10 (fg.669/part.5034/sub.16) e POSTO AUTO n.13 (fg.669/part.5034/sub.32) > euro 271.699,11

b.APPARTAMENTO int.14 con CANTINA n.3 (fg.669/part.5034/sub.17) e POSTO AUTO n.2 (fg.669/part.5034/sub.21) > euro 270.757,16

c.APPARTAMENTO int.15 con CANTINA n.16 (fg.669/part.5034/sub.18) e POSTO AUTO n.17 (fg.669/part.5034/sub.36) > euro 276.199,51

d.APPARTAMENTO int.16 con CANTINA n.9 (fg.669/part.5034/sub.19) e POSTO AUTO n.11 (fg.669/part.5034/sub.30) > euro 255.078,99

e.APPARTAMENTO int.10 con CANTINA n.14 (fg.669/part.5034/sub.13) e POSTO AUTO n.8 (fg.669/part.5034/sub.27) > euro 258.449,06

f.APPARTAMENTO int.12 con CANTINA n.8 (fg.669/part.5034/sub.15) e POSTO AUTO n.5 (fg.669/part.5034/sub.24) > euro 247.941,13

CIO' PREMESSO, SI RIASSUME PER IL BENE DE QUO QUANTO SEGUE:

PROPRIETÀ SUPERFICIARIA "ad tempus" soggetta a prezzo massimo di cessione compresa nel Piano di Zona B4 - Castelverde - Comparto I/p, ubicata nel settore est della città di Roma e precisamente APPARTAMENTO con CANTINA posti ai piani terzo/S1 di un fabbricato con accesso pedonale dal civ. 85 di via Cardinale Luigi Traglia comprendente 16 unità immobiliari disimpegnate verticalmente da una scala, priva di funzionante impianto ascensore, parte di un complesso edilizio articolato in due palazzine gemelle ad uso residenziale, caratterizzate da uno sviluppo cubico sormontato da una porzione cilindrica all'ultimo piano (ove si colloca il bene in trattazione con planimetria circolare inizialmente pensato come alloggio "open space" per poi essere suddiviso in vani con penalizzazione degli ambienti per la presenza di pareti curve non facilmente arredabili).

L'edificio, attualmente privo di agibilità e di approvata tabella dei prezzi massimi di cessione, oggetto di CONVENZIONE URBANISTICA (intervento edile non usufruente di finanziamento pubblico, con requisiti di assegnazione per la proprietà dell'alloggio ai sensi dell'ex art. 35 L. 865/71 s.m.i.) del 29/03/2013 a rogito del Notaio Ungari Trasatti di Roma, rep. 47508/26329, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/04/2013 ai nn. 40468/30446, venne autorizzato con Permesso di Costruire 1158/05 rilasciato sulla base del progetto prot. 11676/2003 (atto unilaterale di obbligo edilizio del 24/06/2005 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 37158, trascritto il 28/06/2005 ai nn. 85020/49821) e Nuovi Tipi prot. 19048/2004 modificato con D.I.A. prot. 100173/2008 presentata presso il Municipio VIII (oggi VI), per variante

Il compendio in trattazione censito catastalmente al foglio 669, part. 5034, sub. 16, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 6 vani, sup. cat. 110 mq, R.C. € 836,66 si articola in:

APPARTAMENTO distinto con l'interno n. 13 posto al piano terzo, confinante con unità immobiliari int. 16 (fg.669/part.5034/sub.19) e int. 14 (fg.669/part.5034/sub.17), distacchi, vano scala (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), salvo se altri o diversi confini, composto in atti censuari da ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere da letto, 2 disimpegni, 2 bagni, 2 ripostigli, 2 balconi ed all'attualità in ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere da letto, disimpegno, 2 bagni, antibagno, ripostiglio, 2 balconi, difformemente dalla grafica catastale e progettuale per assenza del tramezzo posto tra il disimpegno e il ripostiglio (oggi utilizzato come antibagno), disallineamenti tra cui la traslazione delle pareti poste tra la camera ed il soggiorno, tra il disimpegno ed il soggiorno, tra la camera ed il disimpegno, rilevandosi una risega nel servizio igienico per accogliere il piatto doccia e protuberanze assimilabili a cavedi/pilastri nel bagno (in ampliamento della colonna portante esistente) ed esternamente sul balcone a protezione di una canalizzazione, oltre che l'assenza di un setto a parziale chiusura della loggia del balcone a servizio della cucina con conseguente modifica dei prospetti. Altresì catastalmente non viene riportato un pilastro nel soggiorno e rispetto alla grafica progettuale risulta tamponato lo spazio posto tra il pilastro e la parete della camera da letto prospiciente il balcone.

CANTINA distinta con il n. 10 posta al piano primo interrato articolata in un vano non finestrato con pianta rettangolare regolare, confinante per due lati con corridoio di accesso (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), cantina n.9 (fg.669/part.5034/sub.19), cantina n.11 (fg.669/part.5034/sub.8), salvo altri, conforme nella realtà alle rappresentazioni catastali e progettuali.

Stante le dette difformità (diversa distribuzione della disposizione dei tramezzi interni e lievi variazioni dei prospetti), salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non forniti dalla P.A., la mancata presentazione e rilascio del certificato di agibilità, la necessità di una legittimazione (S.C.I.A.) e/o ripristino dello status quo ante per le opere in difformità dal titolo edilizio e successive varianti, sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima rimanendo rischi, costi, gravami e quanto altro richiesto dai pubblici uffici a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario che dovrà ottenere i propedeutici e necessari N.O. anche presso gli enti sovraordinati, istaurando con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di una analisi dell'edificio nel suo complesso interessando le difformità delle facciate l'intero fabbricato. Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto forfettariamente della necessità di manutenzioni (rilevandosi una diffusa presenza di muffe ed infiltrazioni con ammaloramento di talune porzioni di intonaco), nonché della necessità di operare interventi, anche sostitutivi, dell'impianto ascensore e quanto altro necessario a carico e cura dall'aggiudicatario.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91
(CATASTALE CIV. 89), INTERNO 13, PIANO S1**

Rimandando a quanto illustrato per il BENE N. 1) e presupposto che il fabbricato risulta autorizzato con Permesso di Costruire 1158/05 rilasciato sulla base del progetto prot. 11676/2003 (ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO del 24/06/2005 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 37158, trascritto il 28/06/2005 ai nn. 85020/49821) e Nuovi Tipi prot. 19048/2004 modificato con D.I.A. prot. 100173/2008 presentata presso il Municipio VIII (oggi VI), per variante sostanziale ai sensi del D.P.R. 380/01 - T.U. in materia edilizia, privo del certificato di agibilità, si precisa che il bene è conforme a quanto accatastato e legittimato.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 14, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 3 POSTA AL PS1

PROPRIETÀ SUPERFICIARIA "ad tempus" soggetta a prezzo massimo di cessione compresa nel Piano di Zona B4 - Castelverde - Comparto I/p, ubicata nel settore est della città di Roma e precisamente APPARTAMENTO con CANTINA posti ai piani terzo/S1 di un fabbricato con accesso pedonale dal civ. 85 di via Cardinale Luigi Traglia comprendente 16 unità immobiliari disimpegnate verticalmente da una scala, priva di funzionante impianto ascensore, parte di un complesso edilizio articolato in due palazzine gemelle ad uso residenziale, caratterizzate da uno sviluppo cubico sormontato da una porzione cilindrica all'ultimo piano (ove si colloca il bene in trattazione con planimetria circolare inizialmente pensato come alloggio "open space" per poi essere suddiviso in vani con penalizzazione degli ambienti per la presenza di pareti curve non facilmente arredabili).

L'edificio, attualmente privo di agibilità e di approvata tabella dei prezzi massimi di cessione, oggetto di CONVENZIONE URBANISTICA (intervento edile non usufruente di finanziamento pubblico, con requisiti di assegnazione per la proprietà dell'alloggio ai sensi dell'ex art. 35 L. 865/71 s.m.i.) del 29/03/2013 a rogito del Notaio Ungari Trasatti di Roma, rep. 47508/26329, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/04/2013 ai nn. 40468/30446, venne autorizzato con Permesso di Costruire 1158/05 rilasciato sulla base del progetto prot. 11676/2003 (atto unilaterale di obbligo edilizio del 24/06/2005 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 37158, trascritto il 28/06/2005 ai nn. 85020/49821) e Nuovi Tipi prot. 19048/2004 modificato con D.I.A. prot. 100173/2008 presentata presso il Municipio VIII (oggi VI), per variante sostanziale ai sensi del D.P.R. 380/01 - T.U. in materia edilizia.

Il compendio in trattazione censito catastalmente al foglio 669, part. 5034, sub. 17, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 6 vani, sup. cat. 110 mq, R.C. € 836,66 si articola in:

APPARTAMENTO distinto con l'interno n. 14 posto al piano terzo, confinante con unità immobiliari int. 13 (fg.669/part.5034/sub.16) e int. 15 (fg.669/part.5034/sub.18), distacchi, vano scala (fg.669/part.5034/sub.2-

B.C.N.C.), salvo se altri o diversi confini, composto in atti censuari da ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere da letto, 2 disimpegni, 2 bagni, 2 ripostigli, 2 balconi, articolandosi all'attualità in ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere da letto, disimpegno, 2 bagni, antibagno, ripostiglio, 2 balconi, difformemente dalla grafica catastale e progettuale per l'assenza del tramezzo posto tra il disimpegno e il ripostiglio (oggi utilizzato come antibagno), disallineamenti tra cui la traslazione delle pareti poste tra la camera ed il soggiorno, tra il disimpegno ed il soggiorno, tra la camera ed il disimpegno, rilevandosi una piccola risega nel servizio igienico per accogliere il piatto doccia e protuberanze assimilabili a cavedi/pilastrini nel bagno (in ampliamento della colonna portante esistente) ed esternamente sul balcone a protezione di una canalizzazione, oltre che l'assenza di un setto a parziale chiusura della loggia del balcone a servizio della cucina con conseguente modifica dei prospetti. Altresì rispetto alla grafica progettuale risulta tamponato lo spazio posto tra il pilastro e la parete della camera da letto prospiciente il balcone.

CANTINA distinta con il n. 3 posta al piano primo interrato articolata in un vano non finestrato con pianta rettangolare regolare, confinante con corridoio di accesso (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), cantina n.2 (fg.669/part.5034/sub.4), cantina n.4 (fg.669/part.5034/sub.41), salvo altri, conforme nella realtà alle rappresentazioni catastali e progettuali.

Stante le dette difformità (diversa distribuzione della disposizione dei tramezzi interni e lievi variazioni dei prospetti), salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non forniti dalla P.A., la mancata presentazione e rilascio del certificato di agibilità, la necessità di una legittimazione (S.C.I.A.) e/o ripristino dello status quo ante per le opere in difformità dal titolo edilizio e successive varianti, sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima rimanendo rischi, costi, gravami e quanto altro richiesto dai pubblici uffici a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario che dovrà ottenere i propedeutici e necessari N.O. anche presso gli enti sovraordinati, istaurando con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di una analisi dell'edificio nel suo complesso interessando le difformità delle facciate l'intero fabbricato. Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto forfettariamente della necessità di manutenzioni (rilevandosi una diffusa presenza di muffe ed infiltrazioni con ammaloramento di talune porzioni di intonaco), nonché della necessità di operare interventi, anche sostitutivi, dell'impianto ascensore e quanto altro necessario a carico e cura dall'aggiudicatario.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 2, PIANO S1

PROPRIETÀ SUPERFICIARIA "ad tempus" soggetta a prezzo massimo di cessione compresa nel Piano di Zona B4 - Castelverde - Comparto I/p, ubicata nel settore est della città di Roma e precisamente su POSTO AUTO sito al piano primo interrato con accesso carrabile dalla rampa (gravata da servitù prediale a favore del limitrofo lotto ricadente sullo stesso comparto concesso ad altra cooperativa regolata con separata convenzione) posta dal civ. 89 (nella realtà civ. 91) di via Cardinale Luigi Traglia, autorizzato con Permesso di Costruire 1158/05 rilasciato sulla base del progetto prot. 11676/2003 (atto unilaterale di obbligo edilizio del 24/06/2005 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 37158, trascritto il 28/06/2005 ai nn. 85020/49821) e Nuovi Tipi prot. 19048/2004 modificato con D.I.A. prot. 100173/2008 presentata presso il Municipio VIII (oggi VI), per variante sostanziale ai sensi del D.P.R. 380/01 - T.U. in materia edilizia, oggetto di CONVENZIONE URBANISTICA (intervento edile non usufruente di finanziamento pubblico, con requisiti di assegnazione per la proprietà dell'alloggio e relative pertinenze ai sensi dell'ex art. 35 L. 865/71 s.m.i.) del 29/03/2013 a rogito del

Notario Ungari Trasatti di Roma, rep. 47508/26329, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/04/2013 ai nn. 40468/30446, privo di rilasciata agibilità e approvazione della tabella dei prezzi massimi di cessione.

Il bene, distinto con il n. 2, situato nell'autorimessa comune posta al PS1, confinante con posto auto n. 3 (fg.669/part.5034/sub.22), posto auto n. 1 (fg.669/part.5034/sub.20), corsia di manovra (fg.669/part.5034/sub.3-B.C.N.C.), salvo se altri o diversi confini, censito catastalmente al foglio 669, part. 5034, sub. 21, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, consistenza 17 mq, sup. cat. 17 mq, R.C. € 58,82, presenta una sagoma rettangolare regolare interrotta dalla presenza di due pilastri, segnata da una segnaletica orizzontale in vernice bianca, conformemente alla rappresentazione grafica catastale e progettuale.

L'accesso risulta comodo seppur l'area di manovra e parcheggio è delimitata da quattro colonne portanti della struttura in c.a. ricadente sia nel bene in trattazione che nella limitrofa autorimessa.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 14, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 3 POSTA AL PS1

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

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 2, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 14, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 3 POSTA AL PS1

L'appartamento confina con unità immobiliari int. 13 (fg.669/part.5034/sub.16) e int. 15 (fg.669/part.5034/sub.18), distacchi, vano scala (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), salvo se altri o diversi confini.

La cantina confina con corridoio di accesso (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), cantina n.2 (fg.669/part.5034/sub.4), cantina n.4 (fg.669/part.5034/sub.41), salvo altri.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 2, PIANO S1

Il posto auto n. 2 confina con posto auto n. 3 (fg.669/part.5034/sub.22), posto auto n. 1 (fg.669/part.5034/sub.20), corsia di manovra (fg.669/part.5034/sub.3-B.C.N.C.), salvo se altri o diversi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 14, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 3 POSTA AL PS1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,14 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	19,60 mq	22,60 mq	0,25	5,70 mq	0,00 m	3
Balcone coperto	3,12 mq	4,00 mq	0,4	1,60 mq	2,70 m	3
Cantina	3,43 mq	4,60 mq	0,35	1,70 mq	2,78 m	S1
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto in autorimessa comune	16,75 mq	17,00 mq	0,5	8,50 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				8,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,50 mq		

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 14, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 3 POSTA AL PS1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/2006 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4429 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 258 Reddito dominicale € 2,33 Reddito agrario € 1,00
Dal 08/08/2007 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4426 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1241 Reddito dominicale € 42,32 Reddito agrario € 16,98
Dal 29/09/2014 al 10/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 5034 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1499
Dal 10/03/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 17, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 836,66 Piano 3-S1

Dal 09/11/2015 al 10/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 17, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 836,66 Piano 3-S1
Dal 10/03/2016 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 17, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 836,66 Piano 3-S1

SI PRECISA CHE:

- I titolari catastali del compendio corrispondono a quelli reali.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto dei Fabbricati e dei Terreni del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, le VISURE STORICHE PER IMMOBILE (accluse in allegato) dalle quali sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella, rimandando al capitolo "regolarità edilizia" per ogni altro approfondimento.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/2006 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4429 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 258 Reddito dominicale € 2,33 Reddito agrario € 1,00
Dal 08/08/2007 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4426 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1241 Reddito dominicale € 42,32 Reddito agrario € 16,98
Dal 29/09/2014 al 10/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 5034 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1499
Dal 10/03/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 21, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17 mq Rendita € 58,82 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 21, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 58,82

		Piano S1
Dal 10/03/2016 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 21, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 58,82 Piano S1

SI PRECISA CHE:

- I titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto dei Fabbricati e dei Terreni del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, le VISURE STORICHE PER IMMOBILE (accluse in allegato) dalle quali sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella, rimandando al capitolo "regolarità edilizia" per ogni altro approfondimento.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 14, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 3 POSTA AL PS1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	669	5034	17	6	A2	5	6 vani	110 mq	836,66 €	3-S1		

Corrispondenza catastale

L'UNITA' ABITATIVA distinta con l'interno n. 14, posta al piano terzo, è catastalmente articolata in ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere da letto, 2 disimpegni, 2 bagni, 2 ripostigli, 2 balconi, componendosi all'attualità in ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere da letto, disimpegno, 2 bagni, antibagno, ripostiglio, 2 balconi, difformemente dalla grafica censuaria per l'assenza del tramezzo posto tra il disimpegno e il ripostiglio (oggi utilizzato come antibagno), disallineamenti tra cui la traslazione delle pareti poste tra la camera ed il soggiorno, tra il disimpegno ed il soggiorno, tra la camera ed il disimpegno, rilevandosi una piccola risega nel servizio igienico per accogliere il piatto doccia e protuberanze assimilabili a cavetti/pilastrini nel bagno (in ampliamento della colonna portante esistente) ed esternamente sul balcone a protezione di una canalizzazione, oltre che l'assenza di un setto a parziale chiusura della loggia del balcone a servizio della cucina con conseguente modifica dei prospetti.

La CANTINA distinta con il n. 3 posta al piano primo interrato articolata in un vano non finestrato con pianta rettangolare regolare risulta conforme alla rappresentazione catastale.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	5034	21	6	C6	11	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il POSTO AUTO distinto con il n. 2, situato nell'autorimessa comune posta al PS1, presenta una sagoma rettangolare regolare interrotta dalla presenza di due pilastri, segnata da una segnaletica orizzontale in vernice bianca, conformemente alla rappresentazione grafica catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 14, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 3 POSTA AL PS1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 2, PIANO S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 14, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 3 POSTA AL PS1

L'unità immobiliare necessita di interventi legati allo stato di vetustà ed uso attraverso opere manutentive e conservative, anche delle parti esterne e comuni.

L'abitazione presenta, in prossimità dell'intradosso e di talune pareti, intonaci ammalorati con diffusa presenza di umidità, muffe ed infiltrazioni prevalentemente provenienti dal soprastante lastrico solare condominiale.

L'impianto ascensore non è funzionante e quindi attualmente inutilizzabile.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 2, PIANO S1

Il bene necessita di interventi legati allo stato di vetustà ed uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 14, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 3 POSTA AL PS1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 2, PIANO S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 14, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 3 POSTA AL PS1

L'Arch. Andrea Giunti, progettista dell'intervento edilizio, ideava per il complesso edilizio articolato in due palazzine gemelle ad uso residenziale, sviluppate complessivamente su sei livelli, caratterizzate da una frammentazione e diversificazione delle forme, materiali, colori e volumi, cosicché il costruito assumeva uno sviluppo cubico sormontato da una porzione cilindrica all'ultimo piano nel rispetto dell'edilizia sociale e dei limiti economici che tale tipo di costruzione prevedeva.

I tre livelli fuori terra (PT-P1-P2), scavati e animati dalla presenza delle logge dei balconi e dai volumi sporgenti, sono rifiniti in mattoni da paramento a vista, mentre il cilindro (P3), soprastante, in tessere di gres.

La struttura portante in cemento armato prevede quattro unità abitative per piano per un totale di 16 appartamenti (PT-P1-P2-P3), oltre il piano interrato (PS1) destinato a cantine e posti auto ed il livello della copertura piana dell'edificio comprendente i volumi tecnici e di servizio (P4).

Gli attici (P3) risultano a sviluppo planimetrico circolare e seppur inizialmente venivano pensati come alloggi "open space", successivamente assunsero una suddivisione interna più "classica" con la realizzazione di tramezzi definenti i vani abitativi, con penalizzazione della forma degli ambienti caratterizzati dalla presenza di parati curve non facilmente arredabili.

L'APPARTAMENTO in trattazione, occupante uno spicchio del cilindro posto al piano terzo con pianta assimilabile ad un quarto di cerchio, presenta:

- porte tamburate.
- finestre in legno con sistema di oscuramento in avvolgibili plastici (tapparelle in PVC).
- pavimenti interni in piastrelle di gres ceramico (cm 33,5 x cm 33,5).
- servizio igienico (dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca) privo di finestra con pavimento (cm 20 x cm 20) e rivestimento (cm 20 x cm 25) ceramico.
- servizio igienico finestrato (dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia) con pavimento (cm 20 x cm 20) e rivestimento (cm 20 x cm 25) ceramico.
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.
- pavimenti esterni in klinker (cm 15 x cm 30).
- accessi al balcone scoperto protetti da pensiline in vetro.

La CANTINA in trattazione presenta:

- piano di calpestio in battuto di cemento.
- pareti in blocchetti prefabbricati o cls.
- solaio in predalles.
- porta metallica.

SI PRECISA CHE:

- in assenza della necessaria documentazione relativa alla conformità degli impianti (non fornita dalla parte esecutata) non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica – A.P.E.
- l'ascensore non è funzionante ed utilizzabile.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91
(CATASTALE CIV. 89), INTERNO 2, PIANO S1**

L'AUTORIMESSA posta al piano interrato (PS1), comprendente il cespite de quo, si presenta come un grande vano, sormontato da un solaio in predalles sostenuto da numerosi pilastri costituenti la struttura portante in c.a.

Il piano carrabile è del tipo industriale, le ripartizioni (ove esistenti) in blocchetti prefabbricati o cls.

L'accesso, a mezzo di un'apertura automatica, avviene da una rampa in cemento antiscivolo con finitura a "spina di pesce".

La sagoma dell'area di parcheggio è apposta a terra con segnaletica orizzontale in vernice bianca.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 14, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 3 POSTA AL PS1

Il cespite, attualmente non abitato, risulta nell'uso e disponibilità della parte eseguita.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 2, PIANO S1

Il cespite risulta nell'uso e disponibilità della parte eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 14, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 3 POSTA AL PS1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 2, PIANO S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 14, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 3 POSTA AL PS1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 2, PIANO S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 14, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 3 POSTA AL PS1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 2, PIANO S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 14, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 3 POSTA AL PS1

PRESUPPOSTO QUANTO GIA' ILLUSTRATO PER IL BENE N. 1) SI RIASSUME PER IL CESPITE DE QUO QUANTO SEGUE:

PROPRIETÀ SUPERFICIARIA "ad tempus" soggetta a prezzo massimo di cessione compresa nel Piano di Zona B4 - Castelverde - Comparto I/p. ubicata nel settore est della città di Roma e precisamente APPARTAMENTO con CANTINA posti ai piani terzo/S1 di un fabbricato con accesso pedonale dal civ. 85 di via Cardinale Luigi Traglia comprendente 16 unità immobiliari disimpegnate verticalmente da una scala, priva di funzionante impianto ascensore, parte di un complesso edilizio articolato in due palazzine gemelle ad uso residenziale, caratterizzate da uno sviluppo cubico sormontato da una porzione cilindrica all'ultimo piano (ove si colloca il bene in trattazione con planimetria circolare inizialmente pensato come alloggio "open space" per poi essere suddiviso in vani con penalizzazione degli ambienti per la presenza di pareti curve non facilmente arredabili).

L'edificio, attualmente privo di agibilità e di approvata tabella dei prezzi massimi di cessione, oggetto di CONVENZIONE URBANISTICA (intervento edile non usufruente di finanziamento pubblico, con requisiti di

assegnazione per la proprietà dell'alloggio ai sensi dell'ex art. 35 L. 865/71 s.m.i.) del 29/03/2013 a rogito del Notaio Ungari Trasatti di Roma, rep. 47508/26329, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/04/2013 ai nn. 40468/30446, venne autorizzato con Permesso di Costruire 1158/05 rilasciato sulla base del progetto prot. 11676/2003 (atto unilaterale di obbligo edilizio del 24/06/2005 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 37158, trascritto il 28/06/2005 ai nn. 85020/49821) e Nuovi Tipi prot. 19048/2004 modificato con D.I.A. prot. 100173/2008 presentata presso il Municipio VIII (oggi VI), per variante sostanziale ai sensi del D.P.R. 380/01 - T.U. in materia edilizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il compendio in trattazione censito catastalmente al foglio 669, part. 5034, sub. 17, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 6 vani, sup. cat. 110 mq, R.C. € 836,66 si articola in:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

APPARTAMENTO distinto con l'interno n. 14 posto al piano terzo, confinante con unità immobiliari int. 13 (fg.669/part.5034/sub.16) e int. 15 (fg.669/part.5034/sub.18), distacchi, vano scala (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), salvo se altri o diversi confini, composto in atti censuari da ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere da letto, 2 disimpegni, 2 bagni, 2 ripostigli, 2 balconi, articolandosi all'attualità in ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere da letto, disimpegno, 2 bagni, antibagno, ripostiglio, 2 balconi, difformemente dalla grafica catastale e progettuale per l'assenza del tramezzo posto tra il disimpegno e il ripostiglio (oggi utilizzato come antibagno), disallineamenti tra cui la traslazione delle pareti poste tra la camera ed il soggiorno, tra il disimpegno ed il soggiorno, tra la camera ed il disimpegno, rilevandosi una piccola risega nel servizio igienico per accogliere il piatto doccia e protuberanze assimilabili a cavedi/pilastrini nel bagno (in ampliamento della colonna portante esistente) ed esternamente sul balcone a protezione di una canalizzazione, oltre che l'assenza di un setto a parziale chiusura della loggia del balcone a servizio della cucina con conseguente modifica dei prospetti. Altresì rispetto alla grafica progettuale risulta tamponato lo spazio posto tra il pilastro e la parete della camera da letto prospiciente il balcone.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CANTINA distinta con il n. 3 posta al piano primo interrato articolata in un vano non finestrato con pianta rettangolare regolare, confinante con corridoio di accesso (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), cantina n.2 (fg.669/part.5034/sub.4), cantina n.4 (fg.669/part.5034/sub.41), salvo altri, conforme nella realtà alle rappresentazioni catastali e progettuali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stante le dette difformità (diversa distribuzione della disposizione dei tramezzi interni e lievi variazioni dei prospetti), salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non forniti dalla P.A., la mancata presentazione e rilascio del certificato di agibilità, la necessità di una legittimazione (S.C.I.A.) e/o ripristino dello status quo ante per le opere in difformità dal titolo edilizio e successive varianti, sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima rimanendo rischi, costi, gravami e quanto altro richiesto dai pubblici uffici a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario che dovrà ottenere i propedeutici e necessari N.O. anche presso gli enti sovraordinati, istaurando con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di una analisi dell'edificio nel suo complesso interessando le difformità delle facciate l'intero fabbricato. Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto forfettariamente della necessità di manutenzioni (rilevandosi una diffusa presenza di muffe ed infiltrazioni con ammaloramento di talune porzioni di intonaco), nonché della necessità di operare interventi, anche sostitutivi, dell'impianto ascensore e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
quanto altro necessario a carico e cura dall'aggiudicatario.

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 2, PIANO S1

Rimandando a quanto illustrato per il BENE N. 1) e presupposto che il fabbricato risulta autorizzato con Permesso di Costruire 1158/05 rilasciato sulla base del progetto prot. 11676/2003 (ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO del 24/06/2005 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 37158, trascritto il 28/06/2005 ai nn. 85020/49821) e Nuovi Tipi prot. 19048/2004 modificato con D.I.A. prot. 100173/2008 presentata presso il Municipio VIII (oggi VI), per variante sostanziale ai sensi del D.P.R. 380/01 - T.U. in materia edilizia, privo del certificato di agibilità, si precisa che il bene è conforme a quanto accatastato e legittimato.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®