



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **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

DESCRIZIONE

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

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. 18, 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. 15 posto al piano terzo, confinante con unità immobiliari int. 14 (fg.669/part.5034/sub.17) e int. 16 (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, progettualmente e nella realtà in ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere da letto, disimpegno, 2 bagni, 2 balconi, seppur risultano disallineamenti

tra cui la traslazione della parete posta tra il disimpegno ed il bagno e l'apertura di una porta tra il soggiorno ed il disimpegno, presenza di una protuberanza nel bagno (in ampliamento della colonna portante esistente), oltre all'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 libero e la parete di una camera da letto.

CANTINA distinta con il n. 16 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.15 (fg.669/part.5034/sub.10), cantina n.17 (fg.669/part.5034/sub.6), 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° 6 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 17, 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. 17, situato nell'autorimessa comune posta al PS1, confinante con posto auto n. 18 (fg.669/part.5034/sub.37), posto auto n. 16 (fg.669/part.5034/sub.35), 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. 36, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, consistenza 19 mq, sup. cat. 19 mq, R.C. € 65,74, 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° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 15, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 16 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° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 17, 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° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 15, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 16 POSTA AL PS1

L'appartamento confina con unità immobiliari int. 14 (fg.669/part.5034/sub.17) e int. 16 (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.15 (fg.669/part.5034/sub.10), cantina n.17 (fg.669/part.5034/sub.6), salvo altri.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 17, PIANO S1

Il posto auto n. 17, situato nell'autorimessa comune posta al PS1, confinante con posto auto n. 18 (fg.669/part.5034/sub.37), posto auto n. 16 (fg.669/part.5034/sub.35), corsia di manovra (fg.669/part.5034/sub.3-B.C.N.C.), salvo se altri o diversi confini.

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,54 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° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91
(CATASTALE CIV. 89), INTERNO 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto coperto in autorimessa comune	18,75 mq	19,00 mq	0,5	9,50 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,50 mq		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

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. 18, 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. 18, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 836,66

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

		Piano 3-S1
Dal 10/03/2016 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 18, 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° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 17, 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. 36, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 19 mq Rendita € 65,74 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 36, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 19 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 65,74 Piano S1
Dal 10/03/2016 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 36, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 19 mq

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° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 15, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 16 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	18	6	A2	5	6 vani	110 mq	836,66 €	3-S1	

Corrispondenza catastale

L'UNITA' ABITATIVA distinta con l'interno n. 15, posta al piano terzo, è catastalmente e nella realtà articolata in ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere da letto, disimpegno, 2 bagni, 2 balconi, seppur risultano disallineamenti, tra cui la traslazione della parete posta tra il disimpegno ed il bagno e l'apertura di una porta tra il soggiorno ed il disimpegno, presenza di una protuberanza nel bagno (in ampliamento della colonna portante esistente), oltre all'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. 16 posta al piano primo interrato articolata in un vano non finestrato con pianta rettangolare regolare risulta conforme alla rappresentazione catastale.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 17, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Craffato
	669	5034	36	6	C6	11	19 mq	19 mq	65,74 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il POSTO AUTO distinto con il n. 17, 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° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 15, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 16 POSTA AL PS1

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 17, PIANO S1

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

STATO CONSERVATIVO

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

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 del balcone, intonaci ammalorati con diffusa presenza di infiltrazioni prevalentemente provenienti dal soprastante lastrico solare condominiale.

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 17, PIANO S1

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

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

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 17, PIANO S1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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 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 avvolgibili plastici (tapparelle in PVC).
- pavimenti interni in piastrelle di gres ceramico (cm 33,5 x cm 33,5).

- servizio igienico finestrato (dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca) con pavimento (cm 20 x cm 20) e rivestimento (cm 20 x cm 25) ceramico.

- servizio igienico privo di finestra (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° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 17, 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 sorretto 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° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 15, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 16 POSTA AL PS1

L'appartamento posto al piano terzo distinto con l'interno n. 15 e la cantina n. 16 al PS1 (fg.669/part.5034/sub.18) ed il posto auto n. 17 (fg.669/part.5034/sub.36) risultano nell'uso e disponibilità del sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** in virtù di CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO (accluso in allegato) inviato all'Agenzia delle Entrate in data 09/10/2019 al n. 191009371834850, per la durata di anni tre dal 30/10/2019 al 29/10/2022 prorogabile di diritto di anni due, fissando un canone annuo di euro 7.800,00 da corrispondere in 12 rate da euro 650,00 ciascuna scadenti il 5 di ogni mese - opponibile fino al 29/10/2026.

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° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 17, PIANO S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N. 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 17, PIANO S1

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 17, PIANO S1

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 17, PIANO S1

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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.

Il compendio in trattazione censito catastalmente al foglio 669, part. 5034, sub. 18, 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. 15 posto al piano terzo, confinante con unità immobiliari int. 14 (fg.669/part.5034/sub.17) e int. 16 (fg.669/part.5034/sub.18), vano scala (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), salvo se altri o diversi confini, composto in atti censuari, progettualmente e nella realtà in ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere da letto, disimpegno, 2 bagni, 2 balconi, seppur risultano disallineamenti tra cui la traslazione della parete posta tra il disimpegno ed il bagno e l'apertura di una porta tra il soggiorno ed il disimpegno, presenza di una protuberanza nel bagno (in ampliamento della colonna portante esistente), oltre all'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 libero e la parete di una camera da letto.

CANTINA distinta con il n. 16 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.15 (fg.669/part.5034/sub.10), cantina n.17 (fg.669/part.5034/sub.6), 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° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91
(CATASTALE CIV. 89), INTERNO 17, 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 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **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

DESCRIZIONE

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

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. 19, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 6 vani, sup. cat. 109 mq, R.C. € 836,66 si articola in:

APPARTAMENTO distinto con l'interno n. 16 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, rilevandosi una protuberanza nel bagno (in ampliamento della colonna portante esistente), 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. 9 posta al piano primo interrato articolata in un vano non finestrato con pianta rettangolare regolare, confinante su due lati con corridoio di accesso (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), cantina n.10 (fg.669/part.5034/sub.16), cantina n.8 (fg.669/part.5034/sub.15), salvo altri, conforme 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° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 11, 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. 11, situato nell'autorimessa comune posta al PS1, confinante con posto auto n. 10 (fg.669/part.5034/sub.29), corsia di manovra/passaggio su tre lati (fg.669/part.5034/sub.3-B.C.N.C.), salvo se altri o diversi confini, censito catastalmente al foglio 669, part. 5034, sub. 30, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, consistenza 12 mq, sup. cat. 12 mq, R.C. € 41,52, presenta una sagoma rettangolare regolare segnata da una segnaletica orizzontale in vernice bianca di comodo accesso, conformemente alla rappresentazione grafica catastale e progettuale.

TITOLARITÀ

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

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° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 11, 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° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 16, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 9 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.10 (fg.669/part.5034/sub.6), cantina n.8 (fg.669/part.5034/sub.15), salvo altri.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 11, PIANO S1

Il posto auto n. 11, situato nell'autorimessa comune posta al PS1, confinante con posto auto n. 10 (fg.669/part.5034/sub.29), corsia di manovra/passaggio su tre lati (fg.669/part.5034/sub.3-B.C.N.C.), salvo se altri o diversi confini.

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,17 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	14,30 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	3
Balcone coperto	3,13 mq	4,00 mq	0,4	1,60 mq	2,70 m	3
Cantina	4,17 mq	5,20 mq	0,35	1,90 mq	2,78 m	S1
Totale superficie convenzionale:				109,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,00 mq		

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda			
Posto auto coperto in autorimessa comune	12,50 mq	12,50 mq	0,5	6,25 mq	2,80 m S1
Totale superficie convenzionale:				6,25 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				6,25 mq	

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

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. 19, 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. 19, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 836,66 Piano 3-S1
Dal 10/03/2016 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 19, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani

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° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 11, 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. 30, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 12 mq Rendita € 41,52 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 30, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 41,52 Piano S1
Dal 10/03/2016 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 30, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 41,52 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° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 16, PIANO 3 DOTATO DI CANTINA N. 9 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	19	6	A2	5	6 vani	109 mq	836,66 €	3-S1	

Corrispondenza catastale

L'UNITA' ABITATIVA distinta con l'interno n. 16, posta al piano terzo, è catastalmente articolata 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 catastale e 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, rilevandosi una protuberanza nel bagno (in ampliamento della colonna portante esistente), 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° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 11, 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	30	6	C6	11	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il POSTO AUTO distinto con il n. 11, situato nell'autorimessa comune posta al PS1, presenta una sagoma rettangolare regolare segnata da una segnaletica orizzontale in vernice bianca, conformemente alla rappresentazione grafica catastale.

ASTE GIUDIZIARIE® PRECISAZIONI

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

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 11, PIANO S1

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

ASTE GIUDIZIARIE® STATO CONSERVATIVO

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

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 del balcone, intonaci ammalorati con diffusa presenza di infiltrazioni prevalentemente provenienti dal soprastante lastrico solare condominiale.

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 11, PIANO S1

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

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

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 11, PIANO S1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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 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 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.

- soffitti intonacati.

- pareti con diffusa finitura in pannelli di rivestimento.

- 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° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 11, PIANO S1

L'AUTORIMESSA posta al piano interrato (PS1), comprendente il cespite de quo, si presenta come un grande vano con numerosi pilastri parte della struttura portante in c.a. sorreggente il solaio in predalles.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'appartamento posto al piano terzo distinto con l'interno n. 16 e la cantina n. 9 al PS1 (fg.669/part.5034/sub.19) ed il posto auto n. 11 (fg.669/part.5034/sub.30) 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 21/02/2020 al n. 001616- serie 3T per la durata di anni tre dal 15/03/2020 al 15/03/2023 prorogabile di diritto di anni due fino al 15/03/2025, 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 fino al 15/03/2027.

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° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 11, PIANO S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N. 7).

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 11, PIANO S1

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 11, PIANO S1

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 11, PIANO S1

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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.

Il compendio in trattazione censito catastalmente al foglio 669, part. 5034, sub. 19, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 6 vani, sup. cat. 109 mq, R.C. € 836,66 si articola in:

APPARTAMENTO distinto con l'interno n. 16 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, rilevandosi una protuberanza nel bagno (in ampliamento della colonna portante esistente), 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. 9 posta al piano primo interrato articolata in un vano non finestrato con pianta rettangolare regolare, confinante su due lati con corridoio di accesso (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), cantina n.10 (fg.669/part.5034/sub.16), cantina n.8 (fg.669/part.5034/sub.15), salvo altri, conforme alle rappresentazioni catastali e progettuati.

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° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91
(CATASTALE CIV. 89), INTERNO 11, 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 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **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

DESCRIZIONE

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

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 secondo/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.

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. 13, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 112 mq, R.C. € 906,38 si articola in:

APPARTAMENTO distinto con l'interno n. 10 posto al piano secondo, confinante con unità immobiliari int. 9 (fg.669/part.5034/sub.12), distacchi, vano scala (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), distacco su via Cardinale Luigi Traglia, salvo se altri o diversi confini, composto in atti censuari da ingresso/soggiorno, cucina, 3 camere da letto, disimpegno, 2 bagni, ripostiglio (non presente in loco), balcone, risultando difformità dalla grafica catastale e progettuale per l'assenza del ripostiglio, lo spostamento della porta della cucina, la presenza di disallineamenti tra cui protuberanze assimilabili a cavedi/pilastrini nei bagni, disimpegno e camere.

CANTINA distinta con il n. 14 posta al piano primo interrato articolata in un vano non finestrato con pianta ad "L", confinante con corridoio di accesso (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), cantina n.13 (fg.669/part.5034/sub.12), cantina n.15 (fg.669/part.5034/sub.10), posto auto n.18 (fg.669/part.5034/sub.37), salvo altri, conforme alle rappresentazioni catastali e progettuali.

Stante le dette difformità, 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 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 risultando difformità dei prospetti come evidenziato per i precedenti lotti di vendita necessitanti della presentazione di una S.C.I.A. Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto forfettariamente della necessità di qualche opera manutentiva, nonché della necessità di operare interventi, anche sostitutivi, dell'impianto ascensore e quanto altro necessario a carico e cura dall'aggiudicatario.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 8, 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 al 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. 8, situato nell'autorimessa comune posta al PS1, confinante con posto auto n. 7 (fg.669/part.5034/sub.26), posto auto n. 9 (fg.669/part.5034/sub.28), corsia di manovra/passaggio (fg.669/part.5034/sub.3-B.C.N.C.), salvo se altri o diversi confini, censito catastalmente al foglio 669, part. 5034, sub. 27, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, consistenza 12 mq. sup. cat. 12 mq. R.C. € 41,52, presenta una sagoma rettangolare regolare segnata da una segnaletica orizzontale in vernice bianca di comodo accesso, conformemente alla rappresentazione grafica catastale e progettuale.

TITOLARITÀ

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

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° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 8, 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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 10, PIANO 2 DOTATO DI CANTINA N. 14 POSTA AL PS1

L'appartamento confina con unità immobiliari int. 9 (fg.669/part.5034/sub.12), distacchi, vano scala (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), distacco su via Cardinale Luigi Traglia, 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.13 (fg.669/part.5034/sub.12), cantina n.15 (fg.669/part.5034/sub.10), posto auto n.18

(fg.669/part.5034/sub.37), salvo altri.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91
(CATASTALE CIV. 89), INTERNO 8, PIANO S1

Il posto auto n. 8, situato nell'autorimessa comune posta al PS1, confinante con posto auto n. 7 (fg.669/part.5034/sub.26), posto auto n. 9 (fg.669/part.5034/sub.28), corsia di manovra/passaggio (fg.669/part.5034/sub.3-B.C.N.C.), salvo se altri o diversi confini.

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	92,47 mq	105,50 mq	1	105,50 mq	2,70 m	2
Balcone	14,82 mq	16,00 mq	0,3	4,80 mq	2,72 m	2
Cantina	3,83 mq	4,90 mq	0,35	1,70 mq	2,76 m	S1
Totale superficie convenzionale:				112,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,00 mq		

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91
(CATASTALE CIV. 89), INTERNO 8, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto coperto in autorimessa comune	12,50 mq	12,50 mq	0,5	6,25 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				6,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

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 arc 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 arc 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 arc ca) 1499
Dal 10/03/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 13, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 906,38 Piano 2-S1
Dal 09/11/2015 al 10/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 13, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 112 mq Rendita € 906,38 Piano 2-S1
Dal 10/03/2016 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 13, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 112 mq Rendita € 906,38 Piano 2-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° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 8, 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. 27, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 12 mq Rendita € 41,52 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 27, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 41,52 Piano S1
Dal 10/03/2016 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 27, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 41,52 Piano S1

- 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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 10, PIANO 2 DOTATO DI CANTINA N. 14 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	13	6	A2	5	6,5 vani	112 mq	906,38 €	2-S1		

Corrispondenza catastale

L'UNITA' ABITATIVA distinta con l'interno n. 10, posta al piano secondo, è catastalmente articolata in ingresso/soggiorno, cucina, 3 camere da letto, disimpegno, 2 bagni, ripostiglio (non presente in loco), balcone, risultando difformità dalla grafica catastale per l'assenza del ripostiglio, lo spostamento della porta della cucina, la presenza di disallineamenti, tra cui protuberanze assimilabili a cavedi/pilastri nei bagni, disimpegno e camere.

La CANTINA distinta con il n. 14 posta al piano primo interrato articolata in un vano non finestrato con pianta ad "L" risulta conforme alla rappresentazione catastale.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 8, 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	27	6	C6	11	12 mq	12 mq	41,52 €	S1		

Corrispondenza catastale

Il POSTO AUTO distinto con il n. 8, situato nell'autorimessa comune posta al PS1, presenta una sagoma rettangolare regolare segnata da una segnaletica orizzontale in vernice bianca, conformemente alla rappresentazione grafica catastale.

PRECISAZIONI

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

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 8, PIANO S1

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

STATO CONSERVATIVO

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

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'impianto ascensore non è funzionante e quindi attualmente inutilizzabile.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 8, PIANO S1

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

PARTI COMUNI

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

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 8, PIANO S1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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).

L'APPARTAMENTO in trattazione 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 finestrato (dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca) 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 rivestimento e pavimento (cm 20 x cm 20) ceramico.
- soffitti intonacati.
- pareti rifinite prevalentemente con fatiscenti parati.
- pavimenti esterni in klinker (cm 15 x cm 30).

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° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 8, PIANO S1

L'AUTORIMESSA posta al piano interrato (PS1), comprendente il cespite de quo, si presenta come un grande vano con numerosi pilastri parte della struttura portante in c.a. sorreggente il solaio in predalles.

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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 10, PIANO 2 DOTATO DI CANTINA N. 14 POSTA AL PS1

L'appartamento posto al piano secondo distinto con l'interno n. 10 e la cantina n. 14 al PS1 (fg.669/part.5034/sub.13) ed il posto auto n. 8 (fg.669/part.5034/sub.27) risultano nell'uso e disponibilità del sig. **** Omissis **** nato 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 18/02/2020 al n. 001497 - serie 3T per la durata di anni tre dal 01/03/2000 al 28/02/2023, fissando un canone annuo di euro 9.000,00 da corrispondere in 12 rate da euro 750,00 ciascuna scadenti il 5 di ogni mese - opponibile fino al 28/02/2027.

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





 116 di 158

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91
(CATASTALE CIV. 89), INTERNO 8, PIANO S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N. 9).

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91
(CATASTALE CIV. 89), INTERNO 8, PIANO S1

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91
(CATASTALE CIV. 89), INTERNO 8, PIANO S1

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91
(CATASTALE CIV. 89), INTERNO 8, PIANO S1

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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 secondo/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.

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. 13, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 112 mq, R.C. € 906,38 si articola in:

APPARTAMENTO distinto con l'interno n. 10 posto al piano secondo, confinante con unità immobiliari int. 9 (fg.669/part.5034/sub.12), distacchi, vano scala (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), distacco su via Cardinale Luigi Traglia, salvo se altri o diversi confini, composto in atti censuari da ingresso/soggiorno, cucina, 3 camere da letto, disimpegno, 2 bagni, ripostiglio (non presente in loco), balcone, risultando difformità dalla grafica catastale e progettuale per l'assenza del ripostiglio, lo spostamento della porta della cucina, la presenza di disallineamenti tra cui protuberanze assimilabili a cavedi/pilastrini nei bagni, disimpegno e camere.

CANTINA distinta con il n. 14 posta al piano primo interrato articolata in un vano non finestrato con pianta ad "L", confinante con corridoio di accesso (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), cantina n.13 (fg.669/part.5034/sub.12), cantina n.15 (fg.669/part.5034/sub.10), posto auto n.18 (fg.669/part.5034/sub.37), salvo altri, conforme alle rappresentazioni catastali e progettuali.

Stante le dette difformità, 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 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 risultando difformità dei prospetti come evidenziato per i precedenti lotti di vendita necessitanti della presentazione di una S.C.I.A. Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto forfettariamente della necessità di qualche opera manutentiva, nonché della necessità di operare interventi, anche sostitutivi, dell'impianto ascensore e quanto altro necessario a carico e cura dall'aggiudicatario.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 8, 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.