



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **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

DESCRIZIONE

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

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. 15, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 102 mq, R.C. € 766,94 si articola in:

APPARTAMENTO distinto con l'interno n. 12 posto al piano secondo, confinante con unità immobiliari int. 11 (fg.669/part.5034/sub.14), vano scala (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), distacco su part. 4424 del foglio 669, salvo se altri o diversi confini, composto in atti censuari da ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, 2 camere da letto, 2 bagni, balcone, risultando difformità per la presenza di disallineamenti, tra cui talune protuberanze assimilabili a cavedi/pilastri nel soggiorno (rispetto alla grafica catastale) oltre che nella camera e nel bagno a servizio della stessa (rispetto alla rappresentazione progettuale). La porta della cucina, non indicata nel progetto, risulta traslata rispetto a quanto indicato catastalmente.

CANTINA distinta con il n. 8 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.7 (fg.669/part.5034/sub.14), cantina n.9 (fg.669/part.5034/sub.19), 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° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 5, 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. 5, situato nell'autorimessa comune posta al PS1, confinante con posto auto n. 4 (fg.669/part.5034/sub.23), posto auto n. 6 (fg.669/part.5034/sub.25), 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. 24, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, consistenza 16 mq, sup. cat. 16 mq, R.C. € 55,36, 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° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 12, PIANO 2 DOTATO DI CANTINA N. 8 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° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 5, 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° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 12, PIANO 2 DOTATO DI CANTINA N. 8 POSTA AL PS1

L'appartamento confina con unità immobiliari int. 11 (fg.669/part.5034/sub.14), vano scala (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), distacco su part. 4424 del foglio 669, 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.7 (fg.669/part.5034/sub.14), cantina n.9 (fg.669/part.5034/sub.19), salvo altri.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 5, PIANO S1

Il posto auto n. 5, situato nell'autorimessa comune posta al PS1, confinante con posto auto n. 4 (fg.669/part.5034/sub.23), posto auto n. 6 (fg.669/part.5034/sub.25), corsia di manovra (fg.669/part.5034/sub.3-B.C.N.C.), salvo se altri o diversi confini.

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,26 mq	95,70 mq	1	95,70 mq	2,70 m	2
Balcone	14,82 mq	16,00 mq	0,3	4,80 mq	2,72 m	2
Cantina	3,43 mq	4,50 mq	0,35	1,50 mq	2,76 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,00 mq		

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

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto in autorimessa comune	16,10 mq	16,10 mq	0,5	8,05 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				8,05 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	8,05 mq	

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

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. 15, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 2-S1
Dal 09/11/2015 al 10/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 15, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 766,94 Piano 2-S1
Dal 10/03/2016 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 15, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 766,94 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° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 5, 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. 24, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 16 mq Rendita € 55,36 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 24, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 55,36 Piano S1
Dal 10/03/2016 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 5034, Sub. 24, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 55,36 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° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 12, PIANO 2 DOTATO DI CANTINA N. 8 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	15	6	A2	5	5,5 vani	102 mq	766,94 €	2-S1		

Corrispondenza catastale

L'UNITA' ABITATIVA distinta con l'interno n. 12, posta al piano secondo, è catastalmente articolata in ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, 2 camere da letto, 2 bagni, balcone, risultando difformità per la presenza di disallineamenti, tra cui una protuberanza assimilabile ad un pilastro nel soggiorno e lo spostamento della porta della cucina.

La CANTINA distinta con il n. 8 posta al piano primo interrato articolata in un vano non finestrato con pianta rettangolare regolare è conforme alla rappresentazione catastale.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 5, 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	24	6	C6	11	16 mq	16 mq	55,36 €	S1		

Corrispondenza catastale

Il POSTO AUTO distinto con il n. 5, 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° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85, INTERNO 12, PIANO 2 DOTATO DI CANTINA N. 8 POSTA AL PS1

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

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 5, PIANO S1

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

STATO CONSERVATIVO

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

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° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 5, PIANO S1

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

PARTI COMUNI

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

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

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 5, PIANO S1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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 pavimento (cm 20 x cm 20) e rivestimento (cm 20 x cm 25) ceramico.
- soffitti e pareti intonacati e tinteggiati.
- 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° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91
(CATASTALE CIV. 89), INTERNO 5, 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, con 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° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 85,
INTERNO 12, PIANO 2 DOTATO DI CANTINA N. 8 POSTA AL PS1

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

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91
(CATASTALE CIV. 89), INTERNO 5, PIANO S1

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 5, PIANO S1

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

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

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 5, PIANO S1

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 5, PIANO S1

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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. 15, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 102 mq, R.C. € 766,94 si articola in:

APPARTAMENTO distinto con l'interno n. 12 posto al piano secondo, confinante con unità immobiliari int. 11 (fg.669/part.5034/sub.14), vano scala (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), distacco su part. 4424 del foglio 669, salvo se altri o diversi confini, composto in atti censuari da ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, 2 camere da letto, 2 bagni, balcone, risultando difformità per la presenza di disallineamenti, tra cui talune protuberanze assimilabili a cavedi/pilastri nel soggiorno (rispetto alla grafica catastale) oltre che nella camera e nel bagno a servizio della stessa (rispetto alla rappresentazione progettuale). La porta della cucina, non indicata nel progetto, risulta traslata rispetto a quanto indicato catastalmente.

CANTINA distinta con il n. 8 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.7 (fg.669/part.5034/sub.14), cantina n.9 (fg.669/part.5034/sub.19), 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° 12 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI TRAGLIA CIV. 91 (CATASTALE CIV. 89), INTERNO 5, 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®

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 5034, Sub. 16, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 230.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO un valore €/mq 1.800,00, dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince un valore di €/mq 1.500,00 dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume per l'edilizia di 2 fascia per un valore di circa €/mq 1.813,00, da indagini di mercato eseguite su siti specializzati emergono valori pari a €/mq 1.853,00 per un valore medio pari a €/mq 1.741,50 che trattandosi di un ultimo piano potrebbe essere incrementato di un 20% giungendo al valore di circa €/mq 2.090,00.

- **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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 5034, Sub. 32, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.700,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 13, piano 3 dotato di cantina n. 10 posta al PS1	110,00 mq	2.090,00 €/mq	€ 230.000,00	100,00%	€ 230.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 13, piano S1	8,50 mq	2.090,00 €/mq	€ 17.700,00	100,00%	€ 17.700,00
Valore di stima:					€ 247.700,00

Valore di stima: € 247.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 c.p.c.) - pendenza oneri condominiali - opponibilità contratto locativo	7,00	%
proprietà superficaria "ad tempus" - possibilità di trasferire il bene trascorsi 5 anni solo a determinate categorie di soggetti con idonei requisiti	10,00	%
necessità di legittimazioni/ripristini, manutenzione, mancanza del certificato di agibilità, ascensore inutilizzabile	10,00	%

Valore finale di stima: € 180.800,00

Presupposto che il compendio immobiliare è compreso nel Piano di Zona B4 "Castelverde" - Comparto "I/p", soggetto a CORRISPETTIVO MASSIMO DI CESSIONE ("Tabella dei Prezzi Massimi di Cessione" presentata il 03/04/2014 con prot. Q1/2014/50021 presso il Dip. P.A.U. - U.O. Edilizia Residenziale Pubblica non ancora approvata dal preposto Ufficio del Comune di Roma), si precisano per lo stesso, rimettendosi alle decisioni

- € 180.800,00 > VALORE STIMATO SUL LIBERO MERCATO (come valutato da questo perito)
- € 271.699,11 > PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (come da tabella presentata con prot. QI/2014/50021 - non approvata dalla P.A.).

SI PRECISA, ALTRESI', CHE GLI ALLOGGI ECONOMICI E POPOLARI STAGGITI (non usufruenti di finanziamento pubblico e vincolati per l'assegnazione da particolari requisiti, già indicati agli articoli n. 5 "requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi" e n. 6 "criteri per le vendite nel caso di imprese" del Disciplinare Generale):

A) Sono pervenuti da Roma Capitale a favore della "**** Omissis ****" in data 29/03/2013 con CONVENZIONE EDILIZIA ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 s.m.i. (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" - 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.

B) Risultano in proprietà superficaria e vincolati da un prezzo massimo di cessione per cui la normativa succedutasi nel tempo, dalla L. 662/96, fino ad arrivare alla L. 448/98 come da ultimo integrata dall'art. 22 bis della L. 108/21 e dell'art. 10 quinquies della L. 51/22 (la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48. Il P.d.Z. B4 - Castelverde risulta compreso tra i Piani di Zona "trasformabili" in diritto di proprietà, nonché il Decreto del M.E.F. 151/20, ha legittimato e regolamentato l'attività di soppressione/rimozione dei vincoli, degli obblighi e dei limiti di godimento riguardanti alloggi già previsti

dall'art. 35, commi del quindicesimo al diciannovesimo della L. 865/71, contenuti nelle relative convenzioni, seppur per la palazzina in trattazione risultando le problematiche relative alla mancata approvazione della tabella dei prezzi massimi di cessione da parte della P.A., alla mancata richiesta e rilascio del certificato di agibilità, non risultando altresì trascorsi 5 anni dal primo trasferimento (essendo la proprietà superficaria attualmente in capo alla Cooperativa realizzatrice della costruzione della palazzina comprendente i cespiti staggiati), non potrà essere trasformato al momento il citato diritto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le stesse problematiche impediscono attualmente la possibilità di applicare l'istituto dell'affrancazione per la rimozione del prezzo massimo di cessione sull'ALLOGGIO TIPO compreso nella palazzina sita in Roma alla via Cardinale Luigi Traglia 89, che comunque potrebbe ipotizzarsi con valore presunto ed in alcun caso definito di € 1.500,00 [comprensivo dei costi e delle spese inerenti alla presentazione dell'ISTANZA DI AFFRANCAZIONE del vincolo relativo al Prezzo Massimo di Cessione gravante sul compendio pignorato (Deliberazione n. 40 del 06.05.2016); il reperimento della necessaria documentazione (copia integrale dell'atto originale di assegnazione con nota di trascrizione, copia integrale dell'atto di vendita dell'immobile, visura catastale storica, planimetria catastale dell'immobile, copia integrale del Regolamento di Condominio e delle Tabelle Millesimali di proprietà generali, la cui validità ed attualità anche in relazione ad eventuali modifiche sopravvenute dovrà essere attestata dall'Amministratore di Condominio secondo apposito modello di dichiarazione sostitutiva di Atto Notorio, copia del documento d'identità del proprietario, copia del versamento dei diritti di istruttoria, circa € 100,00, previsti dalla deliberazione di A.C. n. 116 del 23/10/2018 s.m.i. con sistema Pago P.A. etc.], oltre naturalmente ai costi notarili per la stipula della CONVENZIONE INTEGRATIVA (qualora l'esito dell'istruttoria abbia esito positivo e venga accettato dal richiedente anche riguardo i valori economici individuati e calcolati, la proprietà verrà formalmente invitata alla scelta di un Notaio di propria fiducia cui affidare l'incarico di predisporre e poi sottoscrivere con ROMA CAPITALE la CONVENZIONE INTEGRATIVA, da rogarsi nella forma dell'atto pubblico, soggetta a registrazione e pubblicità immobiliare. Detta convenzione integrativa formalizzerà ad ogni effetto di legge - e con efficacia verso terzi - la affrancazione delle porzioni immobiliari dai vincoli convenzionali in questione in conformità ai contenuti e al modello allegato e approvato con la deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 33 del 17/12/2015 s.m.i.) per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione gravante sull'alloggio realizzati in aree P.E.E.P., ai sensi del D.L. 70/11 convertito in L. 106/11, secondo lo schema di cui alla Deliberazione C.S. 33/15, così come modificato ed integrato con D.D. 140/19, D.D. 1746/20 e D.D. 1365/21 s.m.i. per i proprietari dei beni immobili e relative pertinenze, a seguito della richiesta di affrancazione, e salvo gli obblighi nei confronti del Comune di Roma Capitale, per se e propri aventi causa, a versare a Roma Capitale, a semplice richiesta, l'eventuale conguaglio (di cui al momento questo perito non è a conoscenza di alcuna cifra) relativo al costo definitivo di acquisizione dell'area (precisando che il diverso conguaglio relativo al costo definitivo dell'area, riveste la natura giuridica di obbligazione propter rem - e quindi gravante via via sui titolari di diritti reali sui beni - quale derivante dalla L. 865/71 art. 35. In virtù di ciò all'Amministrazione spetta la restituzione di ogni ulteriore importo che - a qualsiasi titolo, ed anche in assenza di un formale decreto di esproprio - sia stato da essa corrisposto in applicazione della legge a chi abbia perso il diritto di proprietà di aree date in cessione ovvero in concessione, anche se a titolo di superficie. Pertanto, i corrispettivi ed i prezzi delle aree cedute o concesse in diritto di superficie devono, nel loro insieme, comportare la copertura delle spese sostenute, nessuna esclusa, dal Comune per l'acquisizione dell'area compresa nel piano approvato in base ai criteri del perfetto pareggio economico).

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

- **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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 cavetti/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 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 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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 5034, Sub. 17, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 230.000,00
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

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. 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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 5034, Sub. 21, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.700,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 14, piano 3 dotato di cantina n. 3 posta al PS1	110,00 mq	2.090,00 €/mq	€ 230.000,00	100,00%	€ 230.000,00
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 2, piano S1	8,50 mq	2.090,00 €/mq	€ 17.700,00	100,00%	€ 17.700,00
Valore di stima:					€ 247.700,00

Valore di stima: € 247.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 c.p.c.) - pendenza oneri condominiali	5,00	%
proprietà superficiaria "ad tempus" - possibilità di trasferire il bene trascorsi 5 anni solo a determinate categorie di soggetti con idonei requisiti	10,00	%
necessità di legittimazioni/ripristini, manutenzione, mancanza del certificato di agibilità, ascensore inutilizzabile	10,00	%

Valore finale di stima: € 185.800,00

Rimandando a quanto già illustrato per il BENE N.1) e presupposto che il compendio immobiliare è compreso nel Piano di Zona B4 "Castelverde" - Comparto "I/p", soggetto a CORRISPETTIVO MASSIMO DI CESSIONE ("Tabella dei Prezzi Massimi di Cessione" presentata il 03/04/2014 con prot. QI/2014/50021 presso il Dip. P.A.U. - U.O. Edilizia Residenziale Pubblica non ancora approvata dal preposto Ufficio del Comune di Roma), si precisano per lo stesso, rimettendosi alle decisioni dell'ill.mo G.E., i seguenti valori:

- € 185.800,00 > VALORE STIMATO SUL LIBERO MERCATO (come valutato da questo perito)

- € 270.757,16 > PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (come da tabella presentata con prot. QI/2014/50021 - non approvata dalla P.A.)

LOTTO 3

- 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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 5034, Sub. 18, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 230.000,00

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
PROPRIETÀ SUPERFICIARIA "ad tempus" soggetta a prezzo massimo di cessione compresa nel Piano di Zona B4 - Castelveverde - 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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 5034, Sub. 36, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.000,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 15, piano 3 dotato di cantina n. 16 posta al PS1	110,00 mq	2.090,00 €/mq	€ 230.000,00	100,00%	€ 230.000,00
Bene N° 6 - Posto auto Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 17, piano S1	9,50 mq	2.090,00 €/mq	€ 20.000,00	100,00%	€ 20.000,00
				Valore di stima:	€ 250.000,00

Valore di stima: € 250.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 c.p.c.) - pendenza oneri condominiali - opponibilità contratto locativo	7,00	%
proprietà superficaria "ad tempus" - possibilità di trasferire il bene trascorsi 5 anni solo a determinate categorie di soggetti con idonei requisiti	10,00	%
necessità di legittimazioni/ripristini, manutenzione, mancanza del certificato di agibilità, ascensore inutilizzabile	10,00	%

Rimandando a quanto già illustrato per il BENE N.1) e presupposto che il compendio immobiliare è compreso nel Piano di Zona B4 "Castelverde" - Comparto "I/p", soggetto a CORRISPETTIVO MASSIMO DI CESSIONE ("Tabella dei Prezzi Massimi di Cessione" presentata il 03/04/2014 con prot. QI/2014/50021 presso il Dip. P.A.U. - U.O. Edilizia Residenziale Pubblica non ancora approvata dal preposto Ufficio del Comune di Roma), si precisano per lo stesso, rimettendosi alle decisioni dell'ill.mo G.E., i seguenti valori:

- € 182.500,00 > VALORE STIMATO SUL LIBERO MERCATO (come valutato da questo perito)

- € 276.199,51 > PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (come da tabella presentata con prot. QI/2014/50021 - non approvata dalla P.A.)

LOTTO 4

- 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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 5034, Sub. 19, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 227.800,00

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

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. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 5034, Sub. 30, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.000,00
Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 16, piano 3 dotato di cantina n. 9 posta al PS1	109,00 mq	2.090,00 €/mq	€ 227.800,00	100,00%	€ 227.800,00
Bene N° 8 - Posto auto Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 11, piano S1	6,25 mq	2.090,00 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€ 13.000,00
Valore di stima:					€ 240.800,00

Valore di stima: € 240.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 c.p.c.) - pendenza oneri condominiali - opponibilità contratto locativo	7,00	%
proprietà superficaria "ad tempus" - possibilità di trasferire il bene trascorsi 5 anni solo a determinate categorie di soggetti con idonei requisiti	10,00	%
necessità di legittimazioni/ripristini, manutenzione, mancanza del certificato di agibilità, ascensore inutilizzabile	10,00	%

Valore finale di stima: € 175.800,00

Rimandando a quanto già illustrato per il BENE N.1) e presupposto che il compendio immobiliare è compreso nel Piano di Zona B4 "Castelverde" - Comparto "I/p", soggetto a CORRISPETTIVO MASSIMO DI CESSIONE ("Tabella dei Prezzi Massimi di Cessione" presentata il 03/04/2014 con prot. QI/2014/50021 presso il Dip. P.A.U. - U.O. Edilizia Residenziale Pubblica non ancora approvata dal preposto Ufficio del Comune di Roma), si precisano per lo stesso, rimettendosi alle decisioni dell'ill.mo G.E., i seguenti valori:

- € 175.800,00 > VALORE STIMATO SUL LIBERO MERCATO (come valutato da questo perito)

LOTTO 5

- 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/pilastri 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 progettuale. 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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 5034, Sub. 13, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 215.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO un valore €/mq 1.800,00, dal LISTINO

UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR si evince un valore di €/mq 1.500,00 dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume per l'edilizia di 2 fascia per un valore di circa €/mq 1.816,00, da indagini di mercato eseguite su siti specializzati emergono valori pari a €/mq 1.853,00 per un valore medio pari a €/mq 1.741,50 che trattandosi di un penultimo piano potrebbe essere incrementato di un 10% giungendo al valore di circa €/mq 1.920,00.

- 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 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. 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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 5034, Sub. 27, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 10, piano 2 dotato di cantina n. 14 posta al PS1	112,00 mq	1.920,00 €/mq	€ 215.000,00	100,00%	€ 215.000,00
Bene N° 10 - Posto auto Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 8, piano S1	6,25 mq	1.920,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00

Valore di stima: € 227.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 c.p.c.) - pendenza oneri condominiali - opponibilità contratto locativo	7,00	%
proprietà superficaria "ad tempus" - possibilità di trasferire il bene trascorsi 5 anni solo a determinate categorie di soggetti con idonei requisiti	10,00	%
necessità di legittimazioni/ripristini, manutenzione, mancanza del certificato di agibilità, ascensore inutilizzabile	10,00	%

Valore finale di stima: € 165.700,00

Rimandando a quanto già illustrato per il BENE N.1) e presupposto che il compendio immobiliare è compreso nel Piano di Zona B4 "Castelverde" - Comparto "I/p", soggetto a CORRISPETTIVO MASSIMO DI CESSIONE ("Tabella dei Prezzi Massimi di Cessione" presentata il 03/04/2014 con prot. QI/2014/50021 presso il Dip. P.A.U. - U.O. Edilizia Residenziale Pubblica non ancora approvata dal preposto Ufficio del Comune di Roma), si precisano per lo stesso, rimettendosi alle decisioni dell'ill.mo G.E., i seguenti valori:

- € 165.700,00 > VALORE STIMATO SUL LIBERO MERCATO (come valutato da questo perito)

- € 258.449,06 > PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (come da tabella presentata con prot. QI/2014/50021 - non approvata dalla P.A.)

LOTTO 6

- **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
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. 15, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 102 mq, R.C. € 766,94 si articola in: APPARTAMENTO distinto con l'interno n. 12 posto al piano secondo, confinante con unità immobiliari int. 11 (fg.669/part.5034/sub.14), vano scala (fg.669/part.5034/sub.2-B.C.N.C.), distacco su part. 4424 del foglio 669, salvo se altri o diversi confini, composto in atti censuari da ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, 2 camere da letto, 2 bagni, balcone, risultando difformità per la presenza di disallineamenti, tra cui talune protuberanze assimilabili a cavedi/pilastri nel soggiorno (rispetto alla grafica catastale) oltre che nella camera e nel bagno a servizio della stessa (rispetto alla rappresentazione progettuale). La porta della cucina, non indicata nel progetto, risulta traslata rispetto a quanto indicato catastalmente. CANTINA distinta con il n. 8 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.7 (fg.669/part.5034/sub.14), cantina n.9 (fg.669/part.5034/sub.19), 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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 5034, Sub. 15, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 196.000,00

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

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, 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. 5, situato nell'autorimessa comune posta al PS1, confinante con posto auto n. 4 (fg.669/part.5034/sub.23), posto auto n. 6

(fg.669/part.5034/sub.25), 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. 24, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, consistenza 16 mq, sup. cat. 16 mq, R.C. € 55,36, 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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 5034, Sub. 24, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.500,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 85, interno 12, piano 2 dotato di cantina n. 8 posta al PS1	102,00 mq	1.920,00 €/mq	€ 196.000,00	100,00%	€ 196.000,00
Bene N° 12 - Posto auto Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia civ. 91 (catastale civ. 89), interno 5, piano S1	8,05 mq	1.920,00 €/mq	€ 15.500,00	100,00%	€ 15.500,00
Valore di stima:					€ 211.500,00

Valore di stima: € 211.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 c.p.c.) - pendenza oneri condominiali	5,00	%
proprietà superficaria "ad tempus" - possibilità di trasferire il bene trascorsi 5 anni solo a determinate categorie di soggetti con idonei requisiti	10,00	%
necessità di legittimazioni/ripristini, manutenzione, mancanza del certificato di agibilità, ascensore inutilizzabile	10,00	%

Valore finale di stima: € 158.600,00

Rimandando a quanto già illustrato per il BENE N.1) e presupposto che il compendio immobiliare è compreso nel Piano di Zona B4 "Castelverde" - Comparto "I/p", soggetto a CORRISPETTIVO MASSIMO DI CESSIONE ("Tabella dei Prezzi Massimi di Cessione" presentata il 03/04/2014 con prot. QI/2014/50021 presso il Dip. P.A.U. - U.O. Edilizia Residenziale Pubblica non ancora approvata dal preposto Ufficio del Comune di Roma), si precisano per lo stesso, rimettendosi alle decisioni dell'ill.mo G.E., i seguenti valori:

- € 158.600,00 > VALORE STIMATO SUL LIBERO MERCATO (come valutato da questo perito)
- € 247.941,13 > PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (come da tabella presentata con prot. QI/2014/50021 - non approvata dalla P.A.)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Relativamente alla Convenzione sopra indicata e ai relativi allegati - da ritenersi, con la partecipazione all'asta, integralmente citata e accettata in tutti i patti, clausole, condizioni e limitazioni in essa contenute come meglio indicato in atti dal Custode Giudiziario - e agli eventuali vincoli soggettivi e oggettivi da essa derivanti, si precisa che dalla lettura della medesima e del "Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 L. 865/71 "allegato "B", quest'ultimo facente parte integrante e sostanziale della Convenzione (art. 1 della Convenzione) riassuntivamente emerge:

-che la CONCESSIONARIA NON HA USUFRUITO DI UN FINANZIAMENTO PUBBLICO;

-che ai sensi dell'art. 5 Disc. Gen. i soci della Cooperativa, devono avere i requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, e precisamente:

- 1)cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge;
- 2)residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
- 3)non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- 4)non avere ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
- 5)nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento.

-che la vendita deve avvenire al prezzo di massima cessione secondo i criteri e le regole di cui all'art. 11 del Disc. Generale che, tra l'altro, prevede che l'obbligo di cessione degli alloggi al corrispettivo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore degli aventi causa del concessionario.

-CHE NON SONO CONSENTITE LE ALIENAZIONI A NESSUN TITOLO NÉ POTRANNO COSTITUIRSI DIRITTI REALI DI GODIMENTO TRA PRIMO ACQUIRENTE/ASSEGNATARIO ED UN ULTERIORE CESSIONARIO PRIMA DI 5 (CINQUE ANNI) DALL'ATTO NOTARILE DELLA PRIMA CESSIONE. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustifichino la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite

dall'Ufficio Comunale preposto all'edilizia Residenziale Pubblica salvo previa formale autorizzazione della Regione Lazio (solo in caso di finanziamento pubblico). Nel caso in cui intervento non sia fruente di finanziamento pubblico, l'autorizzazione potrà essere concessa dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale pubblica, sempre previa valutazione dei gravi e comprovati motivi che giustificano la necessità e l'urgenza della cessione. Restano comunque salvi i limiti ed i vincoli previsti al riguardo dalla Legge n. 179 del 1992 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni ovvero sopravvenienti disposizioni in materia (art. 11 Disc. Gen.);

-che, qualora l'intervento edificatorio sia realizzato in attuazione di uno specifico finanziamento pubblico, la regolamentazione dei rapporti giuridici e delle obbligazioni nascenti in forza del finanziamento medesimo è pattiziamente ed automaticamente adeguata alle relative norme e disposizioni le quali - sin d'ora si considerano recepite ed automaticamente applicate unitamente a quelle espresse nella presente convenzione (art. 13 Disc. Gen.);

-che, ai sensi dell'art. 2 della Convenzione e dell'art. 14 lettera F) del Disc. Gen., che richiama l'art. 18 ultimo comma del D.P.R. 308/2001, nel caso di cessione o locazione di alloggio pattuite per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli art. 11 e 12 del disciplinare allegato alla convenzione, le pattuizioni medesime saranno ritenute nulla per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale.

SI SEGNALE ALTRESÌ CHE:

- ai sensi dell'art. 1 della Convenzione: tutti i lotti di terreno ricompresi in detto comparto "I" di cui fa parte quanto oggetto della presente concessione, sono gravati a causa della progettazione unitaria di comparto, di servitù prediali perpetue reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia spazi aperti, che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e canalizzazioni dei pubblici servizi, in favore delle erigende cubature sull'intero comparto "I", e in particolare, l'area costituente rampa delle autorimesse, come già precisato, è gravata per destinazione del padre di famiglia di servitù prediale a servizio anche delle realizzande cubature sulla limitrofa porzione del comparto "I" concessa ad altra Cooperativa, oggetto di altra convenzione;

-ai sensi dell'art. 2 della Convenzione la concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza;

-ai sensi dell'art. 2 della Convenzione il corrispettivo di concessione è stato provvisoriamente determinato agli importi in essa indicati, fatti salvi gli eventuali successivi conguagli che potranno scaturire dai costi definitivamente sostenuti dal Comune per l'acquisizione dell'intero Piano di Zona; la somma definitivamente dovuta a Roma Capitale a titolo di acquisizione di aree, ai sensi dell'art. 35, 12° comma della legge 865 del 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. In osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della legge 167 del 1962, modificato dalla legge 865 del 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. L'obbligo del conguaglio, determinato secondo i criteri indicati in Convenzione, in primis a carico della società concessionaria, potrà essere richiesto anche ai titolari dei beni realizzati e dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali, richiesta da considerarsi onere reale. Le obbligazioni di cui sopra 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. A tal fine si precisa che tutti i trasferimenti dovranno essere notificati all'Amministrazione Capitolina.

IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEL CONGUAGLIO EX ART. 35, COMMA 12 L. 865/1971: si precisa che questo Perito non ha avuto nessuna indicazione da parte degli organi preposti in quanto non è stato ancora determinato il costo definitivo del Piano di Zona. Dell'eventuale conguaglio, onere reale, allo stato non determinabile, dovrà farsi carico l'aggiudicatario e suoi aventi causa, circostanza di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

IN MERITO AL PREZZO DI MASSIMA CESSIONE: si precisa che da accertamenti e riscontri presso gli uffici preposti è emerso che le tabelle per la determinazione del prezzo di massima cessione sono state depositate dalla Cooperativa presso il Dip. P.A.U. - U.O. Edilizia Residenziale Pubblica ma non sono state approvate.

Nel caso specifico, i beni pignorati hanno un valore di mercato inferiore a quanto indicato nella tabella di prezzo massimo di cessione.

Va tuttavia precisato che, in mancanza di prezzi di massima cessione approvati, potrebbe essere preclusa una successiva rivendita, circostanza di cui si è tenuto nella valutazione del bene.

La vendita è soggetta ad IVA, su opzione della società esecutata, ex art. 10, 1° comma n. 8 bis del D.P.R. 633/72.

IN MERITO ALLA TRASFORMAZIONE DEI DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DISCIPLINATO DAI COMMI 45-49 ART. 31 L. 448/98: si precisa che, il P.d.Z. B4 - Castelverde risulta compreso tra i Piani di Zona "trasformabili" in diritto di proprietà ma, causa la mancata approvazione della tabella dei prezzi di massima cessione, la mancata richiesta del certificato di agibilità (con tutte le problematiche che ne potrebbero derivare) e il mancato decorso del termine di 5 anni dal primo trasferimento (gli immobili sono ancora intestati alla Cooperativa concessionaria) ad oggi il citato diritto di superficie non potrà essere trasformato.

IN MERITO AL COSTO DI AFFRANCAZIONE EX COMMA 49 BIS – 49 QUATER ART. 31 L. 448/98: si precisa che l'affrancazione per la rimozione del prezzo massimo di cessione sull'ALLOGGIO TIPO compreso nella palazzina sita in Roma alla via Cardinale Luigi Traglia 89, potrebbe ipotizzarsi con valore presunto ed in alcun caso definito di circa € 1.500,00 inerente la presentazione dell'istanza di affrancazione e il reperimento della necessaria documentazione, oltre costi notarili per la Convenzione Integrativa, con la precisazione che l'affrancazione potrà essere richiesta solo da acquirenti persone fisiche.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Roma, li 18/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellosi Tiziana

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ Estratti di mappa - 01. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE fg. 669_part.5034
- ✓ Visure e schede catastali - 02. ELABORATO PLANIMETRICO - 2015
- ✓ Visure e schede catastali - 03. ELENCO SUBALTERNI - 2015
- ✓ Visure e schede catastali - 04. ELABORATO PLANIMETRICO - 2023
- ✓ Visure e schede catastali - 05. ELENCO SUBALTERNI - 2023
- ✓ Visure e schede catastali - 06. LOCALIZZAZIONE fonte Google Maps
- ✓ Visure e schede catastali - 07. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 669_part. 5034_sub.13
- ✓ Visure e schede catastali - 08. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 669_part. 5034_sub.15
- ✓ Visure e schede catastali - 09. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 669_part. 5034_sub.16
- ✓ Visure e schede catastali - 10. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 669_part. 5034_sub.17
- ✓ Visure e schede catastali - 11. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 669_part. 5034_sub.18
- ✓ Visure e schede catastali - 12. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 669_part. 5034_sub.19
- ✓ Visure e schede catastali - 13. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 669_part. 5034_sub.21
- ✓ Visure e schede catastali - 14. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 669_part. 5034_sub.24
- ✓ Visure e schede catastali - 15. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 669_part. 5034_sub.27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ Visure e schede catastali - 16. VISURA STORICA PER IMMOBILE_fg. 669_part. 5034_sub.30
- ✓ Visure e schede catastali - 17. VISURA STORICA PER IMMOBILE_fg. 669_part. 5034_sub.32
- ✓ Visure e schede catastali - 18. VISURA STORICA PER IMMOBILE_fg. 669_part. 5034_sub.36
- ✓ Planimetrie catastali - 19. PLANIMETRIA CATASTALE_fg. 669_part. 5034_sub.13
- ✓ Planimetrie catastali - 20. PLANIMETRIA CATASTALE_fg. 669_part. 5034_sub.15
- ✓ Planimetrie catastali - 21. PLANIMETRIA CATASTALE_fg. 669_part. 5034_sub.16
- ✓ Planimetrie catastali - 22. PLANIMETRIA CATASTALE_fg. 669_part. 5034_sub.17
- ✓ Planimetrie catastali - 23. PLANIMETRIA CATASTALE_fg. 669_part. 5034_sub.18
- ✓ Planimetrie catastali - 24. PLANIMETRIA CATASTALE_fg. 669_part. 5034_sub.19
- ✓ Planimetrie catastali - 25. PLANIMETRIA CATASTALE_fg. 669_part. 5034_sub.21
- ✓ Planimetrie catastali - 26. PLANIMETRIA CATASTALE_fg. 669_part. 5034_sub.24
- ✓ Planimetrie catastali - 27. PLANIMETRIA CATASTALE_fg. 669_part. 5034_sub.27
- ✓ Planimetrie catastali - 28. PLANIMETRIA CATASTALE_fg. 669_part. 5034_sub.30
- ✓ Planimetrie catastali - 29. PLANIMETRIA CATASTALE_fg. 669_part. 5034_sub.32
- ✓ Planimetrie catastali - 30. PLANIMETRIA CATASTALE_fg. 669_part. 5034_sub.36
- ✓ Visure e schede catastali - 31. VISURA STORICA PER IMMOBILE_fg. 669_part. 5034_C.T
- ✓ Visure e schede catastali - 32. VISURA STORICA PER IMMOBILE_fg. 669_part. 749_C.T
- ✓ Visure e schede catastali - 33. VISURA STORICA PER IMMOBILE_fg. 669_part. 748_C.T
- ✓ Visure e schede catastali - 34. VISURA STORICA PER IMMOBILE_fg. 669_part. 4425_C.T
- ✓ Visure e schede catastali - 35. VISURA STORICA PER IMMOBILE_fg. 669_part. 4429_C.T
- ✓ Altri allegati - 36. nota trascrizione ATTO OBBLIGO form. 49821 del 28.06.2005
- ✓ Altri allegati - 37. CESSIONI E TRANSAZIONI RIGUARDO BENI GIA' SOTTOPOSTI form. 86770 DEL 03.12.2012
- ✓ Altri allegati - 38. CONVENZIONE URBANISTICA form. 30446 del 29.03.2013
- ✓ Altri allegati - 39. CONVENZIONE rep. 47508 del 29.03.2013 DIP PAU
- ✓ Altri allegati - 40. locazione sub. 16-32
- ✓ Altri allegati - 41. locazione sub. 18-36
- ✓ Altri allegati - 42. locazione sub. 19-30
- ✓ Altri allegati - 43. locazione sub. 13-8
- ✓ Altri allegati - 44. nota trascrizione ipoteca form 9122 del 26.04.2011

- ✓ Altri allegati - 45. contratto di mutuo edilizio rep. 48440 del 20.06.2014
- ✓ Altri allegati - 46. nota iscrizione ipotecaria form 9076 del 25.06.2014
- ✓ Altri allegati - 47. atto di erogazione rep. 49295 del 01.12.2015
- ✓ Altri allegati - 48. nota trascrizione pignoramento form 51966 del 06.06.2024
- ✓ Altri allegati - 49. nota trascrizione pignoramento form 3518 del 17.01.2023
- ✓ Altri allegati - 50. Trascrizione regolamento di Condominio form. 91548 del 06.11.2019
- ✓ Altri allegati - 51. REGOLAMENTO CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - 52. comunicazioni amministratore
- ✓ Altri allegati - 53. PIANO DI ZONA CASTELVERDE
- ✓ Tavola del progetto - 54. PROGETTO EDILIZIO 11676 del 17.02.2003-
- ✓ Tavola del progetto - 55. NUOVI TIPI 19048 del 29.03.2004
- ✓ Altri allegati - 56. parere igienico sanitario 5159 del 14.02.2003-
- ✓ Altri allegati - 57. VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO AMBIENTALE rep.26197 DEL 28.04.2005--
- ✓ Altri allegati - 58. atto di obbligo 37158 del 24.06.2005-
- ✓ Concessione edilizia - 59. PERMESSO DI COSTRUIRE 1158 del 23.11.2005
- ✓ Altri allegati - 60. inquadramento urbanistico generale 2003-2005-
- ✓ Altri allegati - 61. DIA CH_100173_2008
- ✓ Altri allegati - 62. FASCICOLO DELLE TABELLE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NON APPROVATE
- ✓ Altri allegati - 63. accesso atti tabelle prezzo massimo
- ✓ Altri allegati - 64. PEC di trasmissione PREZZI MASSIMI DI CESSIONE
- ✓ Altri allegati - 65. diffida approvazione prezzi massimi cessione
- ✓ Altri allegati - 66. ASSEGNAZIONE NUMERI CIVICI
- ✓ Altri allegati - 67. ATTESTAZIONE P.A. in merito AGIBILITA'
- ✓ Altri allegati - 68. RILIEVO ARCHITETTONICO APPARTAMENTO INT. 10 - CANTINA N. 14 - POSTO AUTO N. 8
- ✓ Altri allegati - 69. RILIEVO ARCHITETTONICO APPARTAMENTO INT. 12 - CANTINA N. 8 - POSTO AUTO N. 5
- ✓ Altri allegati - 70. RILIEVO ARCHITETTONICO APPARTAMENTO INT. 13 - CANTINA N. 10 - POSTO AUTO N. 13
- ✓ Altri allegati - 71. RILIEVO ARCHITETTONICO APPARTAMENTO INT. 14 - CANTINA N. 3 - POSTO AUTO N. 2



✓ Altri allegati - 72. RILIEVO ARCHITETTONICO APPARTAMENTO INT. 15 - CANTINA N. 16 - POSTO AUTO N. 17

✓ Altri allegati - 73. RILIEVO ARCHITETTONICO APPARTAMENTO INT. 16 - CANTINA N. 9 - POSTO AUTO N. 11

✓ Foto - 74. RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO INT. 10 - CANTINA N. 14 - POSTO AUTO N. 8

✓ Foto - 75. RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO INT. 12 - CANTINA N. 8 - POSTO AUTO N. 5

✓ Foto - 76. RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO INT. 13 - CANTINA N. 10 - POSTO AUTO N. 13

✓ Foto - 77. RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO INT. 14 - CANTINA N. 3 - POSTO AUTO N. 2

✓ Foto - 78. RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO INT. 15 - CANTINA N. 16 - POSTO AUTO N. 17



✓ Foto - 79. RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO INT. 16 - CANTINA N. 9 - POSTO AUTO N. 11

✓ Altri allegati - 80. PERIZIA VERSIONE PRIVACY

