

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Serafini Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 1786/2011 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

*Codice fiscale:* [REDACTED]

[REDACTED]

*Codice fiscale:* [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

*Partita IVA:* [REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

*Codice fiscale:* [REDACTED]

[REDACTED]

*Codice fiscale:* [REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - via dei Lanfranchi 18, edificio unico, scala unica, interno 1-3, piano pT-p1-p2-p3.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - via dei Lanfranchi 18, edificio unico, scala unica, interno 2-4, piano pT-p1-p2.....	6
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità.....	8
Confini .....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali .....	10
Precisazioni .....	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 2.....	23
Completezza documentazione ex art. 567 .....	23
Titolarità.....	23
Confini .....	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali .....	25
Precisazioni .....	26
Patti.....	26
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni .....	29



Servitù, censo, livello, usi civici .....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione .....	30
Provenienze Ventennali .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	32
Normativa urbanistica .....	34
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Stima / Formazione lotti.....	37
<b>Lotto 1</b> .....	37
<b>Lotto 2</b> .....	39
Riserve e particolarità da segnalare .....	40
Riepilogo bando d'asta.....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43
<b>Lotto 2</b> .....	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1786/2011 del R.G.E.....	49
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 513.896,40</b> .....	49
<b>Lotto 2</b> .....	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	55
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - via dei Lanfranchi 18, edificio unico, scala unica, interno 1-3, piano pT-p1-p2-p3 .....	55
<b>Bene N° 2</b> - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - via dei Lanfranchi 18, edificio unico, scala unica, interno 2-4, piano pT-p1-p2 .....	56



## INCARICO

---

In data 05/12/2012, il sottoscritto Ing. Serafini Sergio, con studio in Via Del Casaletto, 635 - 00151 - Roma (RM), email sergio.serafini@flavis.it, PEC sergio.serafini@pec.ording.roma.it, Tel. 336 865368, Fax 06 65749147, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - via dei Lanfranchi 18, edificio unico, scala unica, interno 1-3, piano pT-p1-p2-p3 (Coord. Geografiche: N 41,855842 - E 12,424025)
- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - via dei Lanfranchi 18, edificio unico, scala unica, interno 2-4, piano pT-p1-p2 (Coord. Geografiche: N 41,855842 - E 12,424025)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI LANFRANCHI 18, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1-3, PIANO PT-P1-P2- P3**

---

L'Unità Immobiliare conseguente denominata LOTTO 1 è composta da n. 2 miniappartamenti (int.1 ed int.3) uniti in verticale con scala interna prefabbricata (da realizzare - attuale passaggio con scala di cantiere), dall'accesso riservato alla Terrazza di copertura condominiale, dalla quota parte proporzionale del piano piloty e dal godimento del distacco al piano terra sempre in parti proporzionali, oltre ai due posti auto previsti dal piano Regolatore in caso di frazionamenti:

a) int. 1 – appartamento di due camere, angolo cucina e servizio con balcone situato al piano primo con accesso da balcone con scala comune di collegamento con il piano terra, inserito in palazzina di tre piani f.t.; il frazionamento adottato non prevedeva la presenza di una scala interna, per cui è necessario adottare modifiche alla distribuzione interna per consentire il layout della scala secondo regole edilizie del Comune di Roma. L'unità immobiliare confina con: int.2, balcone e vano scala comune, distacchi, salvo altri. L'u.i. risulta urbanisticamente agibile, ma non è abitabile per l'assenza degli impianti elettrico, sanitario, riscaldamento e di alcune murature perimetrali; inoltre mancano le finestre, le tapparelle e le porte interne ed esterna di accesso alla u.i.

Dovrà essere oggetto di lavori importanti di completamento (intonaci, rivestimenti, infissi, impianti, realizzazione scala interna con spostamento muri interni). Il posto auto sarà pertinenziale e sarà ricavato nei Beni Comuni non Censibili, con il frazionamento del sub 502.

L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 504 - zona censuaria 5 - categoria A/4 - classe 4 - consistenza 3 vani - rendita catastale €526,79. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 74,05 da cui detrarre la superficie impegnata per la scala interna (circa 5 mq per piano)

b) int. 3 – appartamento di due camere, angolo cucina e servizio con balcone situato al piano secondo con accesso da scala interna da realizzare (attualmente è presente



una scala di cantiere), inserito in palazzina di tre piani ft.; il frazionamento adottato non prevedeva la presenza di una scala interna, per cui è necessario adottare modifiche alla distribuzione interna per consentire il layout della scala secondo regole edilizie del Comune di Roma. L'unità immobiliare confina con: int.4, balcone e vano scala comune, distacchi, salvo altri. L'u.i. risulta in fase di costruzione per gli aspetti catastali (censita F3) ed in ristrutturazione per frazionamento e fusione per gli aspetti urbanistici (non vi sono

abusi per maggiore volumetria), inoltre dovrà essere oggetto di lavori importanti di completamento (intonaci, rivestimenti, infissi, impianti, spostamento bagno, ecc.). L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 506 - categoria F/3 senza rendita. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 73,65 da cui detrarre la superficie impegnata per la scala interna (circa 5 mq per piano). L'int.3 non è abitabile per le carenze di impianti, rivestimenti, porzioni di muri perimetrali, assenza di finestre, tapparelle ed infissi interni ed esterni (portoncino). Per l'agibilità urbanistica è necessaria la scala di accesso e la chiusura delle porzioni di pareti perimetrali almeno con i telai delle finestre installati, nonchè l'accatastamento.

L'ingresso principale è da Via dei Lanfranchi 18. Esiste un accesso secondario da Via del Candiano snc che tuttavia apre su zona A1 della Riserva della Valle dei Casali e che non risulta essere mai stato regolarizzato con parere dell'Ufficio del Parco della Valle dei Casali.

c) accesso riservato al terrazzo sito al terzo piano censito come bene comune a lastrico solare; l'accesso avviene da scala collegata al balcone dell'int.3. Lo stato di abbandono ha logorato le guaine impermeabili nella zona soprastante il lotto 1. E' pertanto necessario un intervento sia per la manutenzione straordinaria delle impermeabilizzazioni, sia per la posa in opera di pavimentazione con isolamento termico e sia per la realizzazione di un parapetto di sicurezza previo autorizzazione paesaggistica dell'Ufficio del Parco della Valle dei Casali.

Il terrazzo sviluppa una superficie netta di 180 mq ed è censito al Foglio 446 - particella 29 - sub 508 senza rendita in quanto bene comune.

d) parte proporzionale del piano piloty, che seppure accatastato C7, da più approfondite indagini è stato riscontrato essere soggetto ad atto d'obbligo Notaio [REDACTED] del 31.7.1964 n.62083 ord. e n. 43048 formalità che prevede, su richiesta del Comune, di mantenere a giorno il piano piloty come da progetto approvato e renderlo comune.

L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 504 - zona censuaria 5 - categoria C/7 - classe 1 - consistenza 114 mq - rendita catastale €.441,57.

e) n. 2 posti auto (uno per ogni interno) da ricavare nel distacco a piano strada, previo prove e misurazioni atte ad ottenere il miglior risultato.

Il distacco è censito al Foglio 446 - particella 29 - sub 502 senza rendita in quanto bene comune. Si dovrà quindi procedere, una volta individuati i posti auto al frazionamento del sub 502 in cinque sub (uno per il residuo distacco e gli altri quattro sub per i posti auto del primo e secondo lotto). Si prevedono n.2 posti auto da mq.10 cad.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Al fine di poter legittimare la preesistenza ai fini della vendita è stata presentata CILA prot.CP 2018/149530 del 05/11/2018 ancora in vigore per la quale deve essere compensato l'onorario per



Progettazione, DD.LL. e Chiusura dei Lavori per il completamento dell'iter di legittimazione provendita.

Il costo della procedura, degli Oneri professionali e del rimborso della Sanzione per CILA in sanatoria e dei Diritti di Segreteria, assomma ad €.20.000,00 oltre oneri, da cui detrarre la somma anticipata dagli esecutati di €.2.000,00 ed è a carico del soggetto giuridico che sarà individuato dal GE co giusta ordinanza..

Inoltre è presente in atti il Capitolato delle Opere di Messa in Sicurezza del Bene al fine di consentire l'accesso ad estranei, che comprese le attività professionali specifiche per il Piano della Sicurezza, oneri vari e rimborsi sanzioni, IVA ed Imprevisti assomma ad €.16.700,00 oltre imprevisti di €.1.670,00 (10%)

Il totale complessivo di €.36.700,00 oltre oneri, detratta la somma di €.2.000,00 deve essere saldata all'Ing. Sergio Serafini da parte del soggetto giuridico sopra citato che sarà individuato con ordinanza dal GE, a compenso delle attività professionali svolte e da svolgere per la vendibilità del bene, entro 30 gg dalla vendita, per consentire l'emissione del certificato di regolarità urbanistica conseguente alla definizione della CILA sopra citata.

## **BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI LANFRANCHI 18, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2-4, PIANO PT-P1-P2**

---

L'Unità Immobiliare conseguente denominata LOTTO 2 è composta da n. 2 miniappartamenti (int.2 ed int.4) uniti in verticale con scala interna prefabbricata (da realizzare), dalla quota parte proporzionale del piano piloty e dal godimento del distacco al piano terra sempre in parti proporzionali, oltre ai due posti auto previsti dal piano Regolatore in caso di frazionamenti:

a) int. 2 – appartamento di due camere, angolo cucina e servizio con balcone situato al piano primo con accesso da balcone con scala comune di collegamento con il piano terra, inserito in palazzina di tre piani f.t.; il frazionamento adottato non prevedeva la presenza di una scala interna, per cui è necessario adottare modifiche alla distribuzione interna per consentire il layout della scala secondo regole edilizie del Comune di Roma. L'unità immobiliare confina con: int.1, balcone e scala comune, distacchi, salvo altri. L'u.i. risulta urbanisticamente agibile, ma non è abitabile per l'assenza degli impianti elettrico, sanitario, riscaldamento; inoltre mancano le finestre, le tapparelle e le porte interne ed esterna di accesso alla u.i.

Dovrà essere oggetto di lavori di completamento (intonaci, rivestimenti, infissi, impianti, realizzazione scala interna con spostamento muri interni ed apertura varco solaio). Il posto auto sarà pertinenziale e sarà ricavato nei Beni Comuni non Censibili, con il frazionamento del sub 502.

L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 505 - zona censuaria 5 - categoria A/4 - classe 3 - consistenza 3 vani - rendita catastale €.449,32. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 60,38 da cui detrarre la superficie impegnata per la scala interna (circa 5 mq per piano)

b) int. 4 – appartamento di due camere, angolo cucina e servizio con doppio balcone situato al piano secondo con accesso da scala interna da realizzare , inserito in palazzina di tre piani f.t.; il frazionamento adottato non prevedeva la presenza di una scala interna, per cui è necessario adottare modifiche alla distribuzione interna per consentire il layout della scala secondo regole edilizie del Comune di Roma. L'unità immobiliare confina con: int.3, balcone int.3, distacchi, salvo altri. L'u.i. risulta in fase di costruzione per gli aspetti catastali (censita F3) ed in ristrutturazione per frazionamento e fusione per gli aspetti urbanistici (non vi sono abusi per maggiore volumetria), inoltre dovrà essere oggetto di lavori meno importanti di completamento



(intonaci, rivestimenti, infissi, impianti, spostamento bagno, ecc.).

L'U.I. non è agibile urbanisticamente per l'assenza di una scala di accesso che con la soluzione adottata in CILA è interna e risulta necessario un intervento strutturale per l'apertura di un varco ne solaio.

L'u.i. non risulta altresì abitabile per l'assenza degli impianti, delle finestre, delle porte interne ed esterne.

L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 507 - categoria F/3 senza rendita. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 60,38 da cui detrarre la superficie impegnata per la scala interna (circa 5 mq per piano).

L'ingresso principale è da Via dei Lanfranchi 18. Esiste una accesso secondario da Via del Candiano snc che tuttavia apre su zona A1 della Riserva della Valle dei Casali e che non risulta essere mai stato regolarizzato con parere dell'Ufficio del Parco della Valle dei Casali.

c) parte proporzionale del piano piloty, che seppure accatastato C7, da più approfondite indagini è stato riscontrato essere soggetto ad atto d'obbligo Notaio [REDACTED] del 31.7.1964 n.62083 ord. e n. 43048 formalità che prevede, su richiesta del Comune, di mantenere a giorno il piano piloty come da progetto approvato e di renderlo comune. L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 503 - zona censuaria 5 - categoria C/7 - classe 1 - consistenza 114 mq - rendita catastale €.441,57.

d) n. 2 posti auto (uno per ogni interno) da ricavare nel distacco a piano strada, previo prove e misurazioni atte ad ottenere il miglior risultato.

Il distacco è censito al Foglio 446 - particella 29 - sub 502 senza rendita in quanto bene comune. Si dovrà quindi procedere, una volta individuati i posti auto al frazionamento del sub 502 in cinque sub (uno per il residuo distacco e gli altri quattro sub per i posti auto del primo e secondo lotto). Si prevedono n.2 posti auto da mq.10 cad.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Al fine di poter legittimare la preesistenza ai fini della vendita è stata presentata CILA prot.CP 2018/149530 del 05/11/2018 ancora in vigore per la quale deve essere compensato l'onorario per Progettazione, DD.LL. e Chiusura dei Lavori per il completamento dell'iter di legittimazione pro-vendita.

Il costo della procedura, degli Oneri professionali e del rimborso della Sanzione per CILA in sanatoria e dei Diritti di Segreteria, assomma ad €.20.000,00 oltre oneri, da cui detrarre la somma anticipata dagli eseguiti di €.2.000,00 ed è a carico del soggetto giuridico che sarà individuato dal GE co giusta ordinanza..

Inoltre è presente in atti il Capitolato delle Opere di Messa in Sicurezza del Bene al fine di consentire l'accesso ad estranei, che comprese le attività professionali specifiche per il Piano della Sicurezza, oneri vari e rimborsi sanzioni, IVA ed Imprevisti assomma ad €.16.700,00 oltre imprevisti di €.1.670,00 (10%)

Il totale complessivo di €.36.700,00 oltre oneri, detratta la somma di €.2.000,00 deve essere saldata all'Ing. Sergio Serafini da parte del soggetto giuridico sopra citato che sarà individuato con ordinanza dal GE, a compenso delle attività professionali svolte e da svolgere per la vendibilità del bene, entro 30 gg dalla vendita, per consentire l'emissione del certificato di regolarità urbanistica conseguente alla definizione della CILA sopra citata.



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - via dei Lanfranchi 18, edificio unico, scala unica, interno 1-3, piano pT-p1-p2-p3

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

1) il Certificato notarile-ipocatastale presentato da [REDACTED] è desueto e riporta dati catastali superati dal frazionamento catastale adottato nel 2014.

2) [REDACTED] ed [REDACTED] devono allegare copia dell'iscrizione dell'ipoteca legale qualora sia stata iscritta nonchè la documentazione prevista notarile-ipocatastale dei beni ipotecati/pignorati

3) Attualmente i vari pignoramenti puntano su beni che singolarmente non sono vendibili: la legittimità originaria è venita meno perchè l'immobile ha perso la fruibilità originaria:

a) l'originario villino A/7 uniproprietario con scala interna di collegamento non esiste più impedendo la vendita del bene in unico lotto

b) il frazionamento effettuato prima con CIL e poi con DIA dall'arch. [REDACTED] si è dimostrato non eseguibile in una procedura esecutiva, in quanto richiede pratiche edilizie ed esecuzione di lavori strutturali fuori della portata di una procedimento esecutivo per la realizzazione di una scala esterna in cemento armato antisismica, in assenza della quale gli int. 3 e 4 risultano irraggiungibili, impedendo la vendita in 4 lotti (int.1, int.2, int.3, int.4)

Nella pratica per la CILA in sanatoria prot.CP 2018/149530 del 5.11.18, una volta portata a termine, è compresa la fase di chiusura dei lavori con regolare accatastamento che completa l'iter urbanistico - edilizio utile a definire vendibili i beni suddivisi in due lotti.

### TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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



- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I BENI SEPPUR FRAZIONATI SONO DI PROPRIETA' COMUNE PER DIRITTO EREDITARIO

## CONFINI

al piano primo:L'unità immobiliare confina con: int.2, balcone e vano scala comune, distacchi, salvo altri.

al piano secondo:L'unità immobiliare confina con: int.4, balcone int.4, distacchi, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - int.1	67,20 mq	67,20 mq	1,00	67,20 mq	3,00 m	primo - int.1
Balcone scoperto	19,40 mq	19,40 mq	0,25	4,85 mq	3,00 m	primo - int.1
scala interna	-5,00 mq	-5,00 mq	1,00	-5,00 mq	3,00 m	primo - int.1
Abitazione - int.3	67,20 mq	67,20 mq	1,00	67,20 mq	3,00 m	secondo - int.3
Balcone scoperto	17,80 mq	17,80 mq	0,25	4,45 mq	3,00 m	secondo - int.3
scala interna	-5,00 mq	-5,00 mq	1,00	-5,00 mq	3,00 m	secondo - int.3
Posto auto scoperto - pertinenza int.1	10,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto - pertinenza int.3	10,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>137,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>137,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 15/04/1969 al 28/03/2008	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 29, Sub. 501 Categoria A7
Dal 28/03/2008 al 23/10/2014	██████████ 1/2 ██████████ 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 29, Sub. 501 Categoria A7
Dal 23/10/2014 al 03/07/2019	██████████ 1/2 ██████████ 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 29, Sub. 502 Categoria E Piano T-1-2
Dal 23/10/2014 al 03/07/2019	██████████ 1/2 ██████████ 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 29, Sub. 506, Zc. 5 Categoria F3 Piano 2
Dal 23/10/2014 al 03/07/2019	██████████ 1/2 ██████████ 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 29, Sub. 508 Categoria L Piano 3
Dal 23/10/2014 al 03/07/2019	██████████ 1/2 ██████████ 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 29, Sub. 503, Zc. 5 Categoria C7 Cl.1, Cons. 114 Superficie catastale 114 mq Rendita € 441,57 Piano T
Dal 23/10/2014 al 03/07/2019	██████████ 1/2 ██████████ 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 29, Sub. 504, Zc. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 VANI Superficie catastale 72 mq Rendita € 526,79 Piano 1

Nota 1: l'accesso al terrazzo sub 508 è riservato al proprietario dell'int. 3 sub 506

Nota 2: il piano piloty sub 503 deve rimanere a giorno ed indiviso. Si valuta provvisoriamente il godimento del 50% per il lotto A ed del 50% per il lotto B

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	446	29	503	5	C7	1	114	114 mq	441,57 €	T	
	446	29	504	5	A4	4	3 VANI	72 mq	526,79 €	1	
	446	29	508		L					3	
	446	29	502		E					T-1-2	
	446	29	506	5	F3					2	



## **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con ordinanza del GE nel 2004 fu effettuato il frazionamento catastale collegato alla DIA prot. 84569 del 10.11.2011 al fine di creare beni divisibili per poter mettere in condizioni di procedere alla vendita all'asta di un solo appartamento per poter soddisfare il credito di poco meno di €.50.000,00.

Successivamente con il Pignoramento di tutti i beni da parte di [REDACTED] si è posto il problema di allineare i dati dei Pignoramenti con quelli catastali. [REDACTED] ha provveduto alla rettifica, in quanto il suo pignoramento era datato post frazionamento catastale. [REDACTED] non ha invece provveduto alla rettifica.

Riscontrata l'impossibilità a realizzare il frazionamento ipotizzato sulla carta dall'Arch. [REDACTED], per le note difficoltà tecniche ed operative, si è scelta la strada per una divisione in due lotti che è stata legittimata urbanisticamente con CILA prot.CP 2018/149530 del 5.11.2018.

E' necessario pertanto l'aggiornamento catastale che potrà avvenire al completamento delle opere previste nella CILA, di cui si allegano i relativi grafici post operam.

## **PRECISAZIONI**

---

Il Bene Immobile è attualmente in fase di ristrutturazione con pratica CILA in sanatoria per la quale devono essere svolte attività di completamento e messa in sicurezza, nonchè devono essere effettuati i saldi prezzo per Onorari Professionali per DD.LL., Progettazione, Pratiche per ottenimento Titoli Urbanistici, Preventivi da Capitolato per la messa in sicurezza da adottare preliminarmente al rilascio della Certificazione di Regolarità Urbanistica richiesta dal Notaio.

La somma degli Onorari e delle Spese da riconoscersi all'Ing. Sergio Serafini, assomma a circa €.37.000,00 oltre oneri di legge.

## **PATTI**

---

1) Agli atti notarili è presente atto d'obbligo n.27416 rep.67039 NOTAIO [REDACTED] che destina il piano piloty all'intero lotto ed a condizione che rimanga aperto a giorno e senza murature perimetrali COME DA PROGETTO

2) Il terrazzo è accessibile in modo riservato solamente dall'int.3 che fa parte del lotto A. Sussiste servitù di passaggio al solo scopo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei camini.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: PARTI ESTERNE**

Parti Comuni: il complesso immobiliare oggetto di stima è dotato di accesso pedonale e carrabile indipendente dalla Via dei Lanfranchi 18. L'accesso pedonale/carrabile avviene con cancello ad apertura manuale a scorrimento orizzontale. I gradini e le relative alzate della scala esistente sono



realizzati con lastre di travertino.

Piano Terra: La pavimentazione attuale del distacco è irregolare con marmette miste di porfido e graniglia di cemento ad opera incerta in alcune parti e con battuto di breccia e cemento in altre parti carrabili, con porzioni di verde in fioriere realizzate in muratura lungo il confine, e risente della sospensione dei lavori di ristrutturazione, essendo stata oggetto di interventi di collegamento dei fognoli ed altri servizi non regolarmente richiusi.

Piano Primo: la pavimentazione dei balconi risulta essere stata completamente demolita.

Piano Secondo: la pavimentazione dei balconi risulta essere stata completamente demolita.

Piano Terzo: la pavimentazione del terrazzo è inesistente essendo stata installata la guaina di asfalto senza protezione, di conseguenza a causa della presenza di alti alberi di pino, i bocchettoni previsti si sono intasati e l'acqua piovana ha superato il livello dei verticali e si è infiltrata nel massetto sottostante per poi infiltrarsi negli intonaci del soffitto del piano secondo, in particolar modo dell'int.3. Il terrazzo è privo di parapetti regolamentari, essendo presente unicamente un cordolo in muratura di circa 30 cm.

Rivestimenti pareti esterne: Cortina in mattoni pieni colore rosso chiaro. Cornici in muratura, intonaco e stucco tinteggiate colore grigio peperino chiaro. Intonaco con tinteggiatura grigio basalto per le travi in aggetto dei balconi e delle sporgenze. Intonaco con tinteggiatura bianca per i celetti dei balconi e gli intradossi degli aggetti. Soglie delle finestre e portefinestre in travertino.

Parapetti dei balconi in ferro verniciato con disegno regolare. Gran parte dei parapetti sono stati rimossi durante i lavori. Stante la scarsa qualità architettonica dei parapetti esistenti si potrà intervenire in fase di completamento per migliorarne l'aspetto estetico.

Infissi esterni: Attualmente non sono presenti gli infissi esterni, né le porte, né le tapparelle/persiane, né le finestre. L'accesso da Via dei Lanfranchi avviene con cancello ad apertura manuale con scorrimento orizzontale. L'accesso da Via dei Candiano è del tipo a due ante in metallo ad apertura manuale.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: LOCALI INTERNI

Piano Terra – Tettoia Piano Piloty: L'altezza interna dei locali è di mt.2,40. La tettoia è internamente pavimentata con marmette in cotto colore rosso. Sono da completare alcune porzioni prive di pavimento per utilizzi diversi (piccoli depositi, muri non autorizzati, ecc.) la cui eliminazione durante i lavori ha permesso di poter effettuare l'accatastamento a tettoia e di evitare abusi edilizi per aumento di volumetria che nella zona sottoposta a vincoli ambientali avrebbe potuto generare aspetti sanzionatori. Gli intonaci devono essere revisionati e deve essere eseguita una nuova tinteggiatura. Il locale, attualmente ingombro dalle masserizie del cantiere, deve essere sgomberato portando a discarica tutti gli oggetti ivi depositati qualora venga messo in vendita. Sono da proteggere con cassonetti in cartongesso i passaggi di impianti fino alla base delle colonne verticali.

Piano Primo – int.1: L'altezza interna dei locali è di mt.3,00. L'ingresso è all'americana ma ben definito direttamente nel salone nel quale, dopo il bagno, nel quale sono presenti: doccia, wc, bidet e lavabo, cui si accede dal salone, è presente l'angolo cucina a giorno. Di fronte alla porta del bagno si apre la porta della camera da letto matrimoniale di dimensioni 14,30 mq.> 14 mq. richiesti dal regolamento Edilizio. La necessità di dover realizzare la scala di collegamento con il piano soprastante determinerà lo spostamento dei muri interni, con diversa collocazione del bagno.

Allo stato attuale mancano gli infissi interni ed esterni, devono essere completati gli impianti, devono



essere completati gli intonaci con le riprese necessarie per l'installazione degli infissi e deve essere tinteggiata l'intera abitazione. La pavimentazione esistente è in ottime condizioni ed è costituita nel salone/cucina, nella camera da letto e nel bagno da mattonelle di ceramica monocottura colore avana. Il rivestimento delle pareti del bagno è con mattonelle di ceramica avana chiaro con zoccolino e greca alla quota di circa 2 mt. di colore nero antracite. Si segnala l'assenza del rivestimento delle spallette della finestra del bagno che in mancanza di reperibilità di mattonelle dello stesso tipo costringerà al rifacimento totale del rivestimento delle pareti del bagno.

Impianti tecnologici: Nel balcone è prevista la posizione della caldaia autonoma da installare che non è presente. Risultano installate solamente le tubazioni sia dell'impianto di riscaldamento che dell'impianto idrico. Sono assenti sia i termosifoni che i sanitari. Per quanto concerne l'impianto elettrico sono stati installati i corrugati ed in parte sono presenti i conduttori elettrici. Sono assenti i componenti dell'impianto elettrico (prese, interruttori, ecc.). Tutti gli impianti dovranno essere riqualificati ai sensi del DM 37 e della LG. 10/91 e s.m.i..

Piano Secondo – int.3: L'altezza interna dei locali è di mt.3,00. Attualmente risulta assente una scala regolare di accesso dal primo piano al secondo piano; l'attuale scala è di cantiere e non rispetta la formula di Blondel (A=alzata, P=pedata):  $2A + P = 62 \div 64$  cm. inserita nel regolamento edilizio pertanto l'u.i. non è agibile e risulta "in costruzione" ai fini catastali. Lascala sbarca direttamente nel salone all'americana.

Il bagno (solamente accennato in quanto manca una parete e mezza), nel quale sono predisposti gli spazi per doccia, wc, bidet e lavabo, accede sul salone. E' da individuare la migliore posizione dell'angolo cottura (se al primo o al secondo piano), attualmente mancante di tutti gli allacci in quanto la zona è interessata dallo sbarco della scala interna. Di fronte alla futura porta del bagno si apre la porta di una camera da letto matrimoniale di dimensioni 14,30 mq. > 14 mq. richiesti dal regolamento Edilizio. L'abitazione potrà essere abitabile da n.4 persone.

Allo stato attuale mancano gli infissi interni ed esterni, devono essere completati gli impianti, devono essere posti in opera i massetti e relativi pavimenti, devono essere completati gli intonaci con le riprese necessarie per l'installazione degli infissi e deve essere tinteggiata l'intera abitazione, oltre alle opere sopra riportate per la realizzazione del bagno e dell'angolo cucina.

Impianti tecnologici: Nel balcone è accennata la posizione della caldaia autonoma da installare che non è presente. Non essendo stati realizzati i massetti risultano assenti sia le tubazioni dell'impianto idrico e di riscaldamento e sia i corrugati dell'impianto elettrico. Sono inoltre assenti sia i termosifoni che i sanitari. Per quanto concerne l'impianto elettrico sono stati installati i corrugati ed in parte sono presenti i conduttori elettrici. Sono assenti i componenti dell'impianto elettrico (prese, interruttori, ecc.). Tutti gli impianti dovranno essere realizzati ai sensi del DM 37 e della LG. 10/91 e s.m.i..

#### STATO DI MANUTENZIONE – OPERE CIVILI DI COMPLETAMENTO

Essendo stati i lavori sospesi a fine 2011 il metodo utilizzato per poter valutare lo stato di manutenzione è quello di valutare per ogni u.i. il costo delle opere civili necessarie per renderlo abitabile nonché il costo delle opere civili comuni come previste nel progetto allegato alla DIA e redatto dall'Arch [REDACTED]. Si aggiungono i costi per l'iteriore fusione in due + 2 u.i. che implica la realizzazione di scale interne.

Con riferimento alla descrizione delle u.i. sopra riportata, si riporta di seguito un elenco sintetico delle opere civili da realizzare per rendere abitabili le u.i. costitutesi a seguito del frazionamento/fusione, per la realizzazione del lotto A:

Opere di Completamento Parti Comuni:

quota 50% di:

- sistemazione giardino con creazione vialetti di accesso ai posti auto e sistemazione a norma dei cancelli carrabili / pedonali di accesso dalla pubblica via
- impianti elettrico condominiale ed illuminazione notturna esterna e delle scale/ballatoi di accesso alle u.i.



- nuovo citofono per n.4 u.i. + tettoia
- sistemazioni fognature e scarichi a norma con verifica e certificazione allaccio in fogna pubblica
- nuovi allacci contatori del gas ed elettrici con realizzazione opere edili/impiantistiche necessarie secondo richieste ACEA ed ITALGAS
- sistemazione del terrazzo con nuova impermeabilizzazione e bocchettoni di scarico acqua piovana nonché adeguamento del parapetto avente un'altezza inferiore a quella regolamentare e demolizione dei camini scarico fumi non più attivi esistenti.

Opere di completamento u.i.

- realizzazione di n.2 posti auto scoperti
- realizzazione scala interna e modifica layout murature interne e conseguenti nuove murature, impianto elettrico ecc.
- completamento bagno ed angolo cucina int.1 e 3
- massetti e pavimentazioni int.1 e 3 e balconi int.1, 2, 3, 4
- rivestimenti in ceramica bagno ed angolo cucina int.3 e spallette finestre int. 1, 2, 4
- soglie in travertino finestre e porte finestre int.3
- fornitura ed installazione infissi interni ed esterni ad alto rendimento energetico compresa certificazione energetica conseguente
- completamento impianti tecnologici con la fornitura e posa in opera sanitari, termosifoni, caldaia, cavi elettrici, quadri elettrici, frutti elettrici, allaccio gas, ecc. e la riqualificazione delle parti d'impianto esistente con certificazione ai sensi del DM 37
- rifacimento ove mancanti dei parapetti dei balconi

Piano Primo – int.2: L'altezza interna dei locali è di mt.3,00. L'ingresso è all'americana direttamente nel soggiorno/pranzo dal quale si accede ad un office di disimpegno tra l'ampia camera da letto matrimoniale di dimensioni 16,10 mq > 14 mq. richiesti dal regolamento Edilizio ed il bagno completo di wc, bidet e doccia. L'abitazione è abitabile da n.2 persone. Allo stato attuale mancano gli infissi interni ed esterni, devono essere completati gli impianti, devono essere completati gli intonaci con le riprese necessarie per l'installazione degli infissi e deve essere tinteggiata l'intera abitazione. La pavimentazione esistente è in ottime condizioni ed è costituita nel salone/cucina, nella camera da letto e nel bagno da mattonelle di ceramica monocottura colore avana. Il rivestimento delle pareti del bagno è con mattonelle di ceramica avana chiaro con zoccolino e greca alla quota di circa 2 mt. di colore nero antracite. Si segnala l'assenza del rivestimento delle spallette della finestra del bagno che in mancanza di reperibilità di mattonelle dello stesso tipo costringerà al rifacimento totale del rivestimento delle pareti del bagno.

Impianti tecnologici: Nel balcone è prevista la posizione della caldaia autonoma da installare che non è presente. Risultano installate solamente le tubazioni sia dell'impianto di riscaldamento che dell'impianto idrico. Sono assenti sia i termosifoni che i sanitari. Per quanto concerne l'impianto elettrico sono stati installati i corrugati ed in parte sono presenti i conduttori elettrici. Sono assenti i componenti dell'impianto elettrico (prese, interruttori, ecc.). Tutti gli impianti dovranno essere riqualificati ai sensi del DM 37 e della LG. 10/91 e s.m.i..

Piano Secondo – int.4: L'altezza interna dei locali è di mt.3,00. Attualmente risulta assente la scala di accesso dal primo piano al secondo piano e relativo giro scala, pertanto l'u.i. non è abitabile e risulta "in costruzione" ai fini catastali. L'ingresso è all'americana direttamente nel soggiorno/pranzo dal quale si accede ad un office di disimpegno tra l'ampia camera da letto matrimoniale di dimensioni 16,15 mq > 14 mq. richiesti dal regolamento Edilizio ed il bagno completo di wc, bidet e doccia. L'abitazione è abitabile da n.2 persone. Allo stato attuale mancano gli infissi interni ed esterni, devono essere completati gli impianti, devono essere completati gli intonaci con le riprese necessarie per



l'installazione degli infissi e deve essere tinteggiata l'intera abitazione. La pavimentazione esistente è in ottime condizioni ed è costituita nel salone/cucina, nella camera da letto e nel bagno da mattonelle di ceramica monocottura colore avana. Il rivestimento delle pareti del bagno è con mattonelle di ceramica avana chiaro con zoccolino e greca alla quota di circa 2 mt. di colore nero antracite. Si segnala l'assenza del rivestimento delle spallette della finestra del bagno che in mancanza di reperibilità di mattonelle dello stesso tipo costringerà al rifacimento totale del rivestimento delle pareti del bagno. Impianti tecnologici: Nel balcone è prevista la posizione della caldaia autonoma da installare che non è presente. Risultano installate solamente le tubazioni sia dell'impianto di riscaldamento che dell'impianto idrico. Sono assenti sia i termosifoni che i sanitari. Per quanto concerne l'impianto elettrico sono stati installati i corrugati ed in parte sono presenti i conduttori elettrici. Sono assenti i componenti dell'impianto elettrico (prese, interruttori, ecc.). Tutti gli impianti dovranno essere riqualificati ai sensi del DM 37 e della LG. 10/91 e s.m.i..

## PARTI COMUNI

---

sono beni comuni, utilizzabili in funzione dell'accessibilità:

- a) il distacco che comprende il giardino ed i posti auto che saranno frazionati solo dopo l'identificazione di n.4 posti. Qualora gli spazi non consentano l'inserimento di n.4 posti, i posti auto rimarranno condominiali e potranno essere posti in rotazione per il loro utilizzo,
- b) il Piano Piloty, seppur accatastato, avendo recuperato a seguito accesso agli atti notarili l'atto d'obbligo che richiede che il Piano Piloty rimanga a giorno, e che sia bene comune, potrà essere utilizzato con accordo tra le parti e con il rispetto dell'atto d'obbligo
- c) la scala fino al primo piano ed il ballatoio di ingresso sito al primo piano
- d) il terrazzo di copertura che potrà essere destinato a lastrico solare, la cui calpestatibilità è riservata ai soli acquirenti del lotto A (salvo servitù di passaggio per lavori di manutenzione ai camini) ed è condizionata dalla realizzazione di una pavimentazione comprensiva di isolamento termico, al fine di distribuire i carichi ed evitare di calpestare direttamente la guaina di asfalto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

sussiste servitù di passaggio da parte del proprietario dell'int.3/int.1 nei confronti dell'altro proprietario per l'accesso in Terrazzo in caso di manutenzione ai camini.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni in c.a.  
Esposizione 360°  
Altezza utile interna 3 mt.  
solai in c.a. in buone condizioni  
copertura terrazzo da rifare l'impermeabilizzazione, nonché realizzare nuova pavimentazione ed isolamento termico  
accesso esclusivo al terrazzo condominiale



Pareti interne ed esterne di recente costruzione con intercapedine a cassetta  
 pavimentazione interna, ove presente, in buone condizioni  
 infissi mancanti  
 scala interna mancante (attuale scala di cantiere)  
 Impianti sono assenti  
 giardino a disposizione di tutti i proprietari delle u.i.  
 posti auto da ricavare nel giardino  
 soffitta, cantina o simili assenti

## STATO D'OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1963 al 28/03/2008	██████████, nato in ██████████ cf. ██████████ propr. 100% deceduto il ██████████ Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	<b>atto di acquisto terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ██████████	19/06/1963	39125	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	25/06/1963	54229	37464
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/03/2008 al 23/02/2011	██████████ nato a ██████████ il ██████████ cf. ██████████ propr. 50% ██████████ ██████████ nata a ██████████ il ██████████ cf. ██████████ propr. 50% ██████████ Codice Fiscale/P.IVA ██████████	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	26/03/2009	153092	84259
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 23/02/2011 al 01/12/2011	[REDACTED] CF. [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Ipoteca Volontaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio [REDACTED] [REDACTED]	22/02/2011	109280	13686
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	23/02/2011	18141	3873
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/12/2011 al 20/01/2015	[REDACTED] CF. [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	01/12/2011	133256	84660
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/01/2015	[REDACTED] CF. [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	20/01/2015	5919	4869
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/03/2016	[REDACTED] CF. [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>RETTIFICA PIGNORAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
ROMA 1	21/03/2016	20234	29609		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 23/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a roma il 23/02/2011  
Reg. gen. 18141 - Reg. part. 3873  
Quota: 100%  
Importo: € 400.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Cartella esattoriale [REDACTED]  
Iscritto a roma il 05/03/2015  
Reg. gen. 00 - Reg. part. 00  
Importo: € 54.637,12  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: TRATTASI DI ATTO DI INTERVENTO EX ART.499 CPC DA PARTE DI [REDACTED] PER SANZIONI VARIE, TASSE AUTOMOBILISTICHE NON PAGATE, MULTE STRADALI, ECC. NELLA NOTA D'INTERVENTO VENGONO CITATE COME ALLEGATE NOTE DI ISCRIZIONE IPOTECARIE CHE TUTTAVIA NON COMPAIONO NEL FASCICOLO TELEMATICO, MA DI CUI E' NECESSARIO TENERNE CONTO. L'ISPEZIONE IPOTECARIA EFFETTUATA NEL NOVEMBRE 2018 ED AGGIORNATA AD AGOSTO 2019 NON SEGNALE NESSUNA TRASCRIZIONE IN MERITO.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da CARTELLA ESATTORIALE EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA  
Iscritto a ROMA il 27/01/2017  
Reg. gen. 00 - Reg. part. 00



Importo: € 5.621,13

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: TRATTASI DI ATTO DI INTERVENTO EX ART.499 CPC DA PARTE DI [REDACTED] PER SANZIONI VARIE, TASSE AUTOMOBILISTICHE NON PAGATE, MULTE STRADALI, ECC. NELLA NOTA D'INTERVENTO NON VIENE CITATA L'ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE CHE TUTTAVIA POTREBBE ESSERE STATA ISCRITTA POST PRESENTAZIONE ISTANZA DI INTERVENTO. E' NECESSARIO TENERNE CONTO. L'ISPEZIONE IPOTECARIA EFFETTUATA NEL NOVEMBRE 2018 ED AGGIORNATA AD AGOSTO 2019 NON SEGNALE NESSUNA TRASCRIZIONE IN MERITO.

### Trascrizioni

- **pignoramento immobile**

Trascritto a roma il 01/12/2011

Reg. gen. 133256 - Reg. part. 84660

Quota: 50%

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: NOTA 1) CON ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATE 3-20 GIUGNO 2011, L'INTIMANTE HA RICHiesto ALLA [REDACTED] IL PAGAMENTO DI EURO 49.043,40 OLTRE INTERESSI E ACCESSORI. TANTO PREMESSO, LA [REDACTED] NELLA QUALITA' DI MANDATARIO DI [REDACTED] CHIEDE CHE SIA SOTTOSPONATA A PIGNORAMENTO L'U.I.U. DESCRITTA NEL PRESENTE ATTO. NOTA 2) IL PIGNORAMENTO RIGUARDA IL 50% DEL BENE. PER TALE MOTIVO FU ESEGUITO IL FRAZIONAMENTO CATASTALE CUI DOVEVA FARE SEGUITO L'ORDINANZA DI SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE

- **pignoramento immobile**

Trascritto a roma il 20/01/2015

Reg. gen. 5919 - Reg. part. 4869

Quota: 100%

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: RETTIFICA TRASCRIZIONE PRESENTATA IN DATA DEL 21.3.2016 N.20234/29609 TIPO DI ATTO VERBALE DI PIGNORAMENTO

- **RETTIFICA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA il 21/03/2016

Reg. gen. 20234 - Reg. part. 29609

Quota: 100%

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: TALE PIGNORAMENTO VIENE PRESENTATO IN RETTIFICA DI QUELLO TRASCRITTO IL 20/01/2015 ALLA FORMALITA' 4869, RELATIVAMENTE AGLI ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI ORIGINATI DAL SOPPRESSO SUBALTERNO 501 DELLA PARTICELLA 29, A SEGUITO DEL FRAZIONAMENTO DELLO STESSO ORDINATO DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma prevedono per la zona ove è sito l'immobile oggetto di stima una destinazione CITTA' DA RISTRUTTURARE - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI che è conforme alla destinazione d'uso dell'immobile oggetto di perizia.

L'edificio nel suo complesso risulta legittimato con volumetria assentita da regolare Concessione Edilizia rilasciata al precedente proprietario [REDACTED] con n. 395/C/1963 del 7.9.1964 e successiva licenza di variante n. 526/E/1965 che prevedeva la modifica del tetto in terrazzo.

L'edificio post operam risulta in parte legittimato dalla DIA prot. 84569 del 10.11.11 con il frazionamento con incremento del numero di u.i. ed in parte dovrà essere legittimato, con particolare riferimento alle u.i. site al piano secondo, con l'esecuzione dei lavori di completamento che prevedono la realizzazione di scale interne, che per gli intt. 2 e 4 prevedono l'approvazione da parte del Genio Civile degli interventi adottati per l'apertura del varco di passaggio sul solaio tra il piano primo ed il piano secondo.

Gli interventi dovranno tener conto dei vincoli paesaggistici da parte degli Enti competenti, previsti dalle NTA del PRG di Roma secondo le norme previste dal PTP n.15/10 Valle dei Casali DGR 16.2.88 - L.R. 24/98..

L'u.i. in oggetto non è dotata dell'attestato di certificazione energetica, a causa della mancanza delle finestre, la cui redazione è pertanto a carico dell'acquirente.

Agli atti del fascicolo in essere presso il Comune di Roma non c'è traccia del Collaudo Statico. Il Complesso Edilizio è attualmente privo di abitabilità e non è presente presso il fascicolo depositato presso il IX DIp.to del Comune di Roma il certificato di imbocco in fogna comunale.

Infine è da tenere nel debito conto la variazione di Destinazione d'uso del terreno che separa il secondo accesso carrabile dalla via di Candiano, che nel 2008 è cambiata da "Tessuto prevalentemente residenziale" a "Verde Pubblico" effettuata con controdeduzione prot. 20288 ed inserita nelle nuove regole di PRG del 2008 che sono decadute nel 2018 e che determina di fatto la non utilizzabilità del passaggio carrabile ed a cui non è stata fatta alcuna opposizione.

Dovrà essere presentata dai futuri proprietari una richiesta specifica agli Enti competenti di deroga tenuto conto della preesistenza del passaggio e della difficoltà oggettiva di accesso per eventuali mezzi di soccorso dall'accesso di Via dei Lanfranchi che risulta di larghezza 3,00 mt. inferiore al minimo richiesto dai VVF di 3,50 mt. per l'accesso ai mezzi di soccorso antincendio.

Ulteriori costi dovranno pertanto essere sostenuti, in fase di richiesta di agibilità, per le opere compensative richieste dal Comune di Roma per il rilascio dell'agibilità.

Al fine pertanto di rendere agibili le u.i. realizzate con frazionamento dai [REDACTED] i cui lavori sono stati sospesi per mancanza di risorse economiche, dovranno essere pertanto effettuati gli interventi di completamento delle opere previste nella D.I.A. implementata dalla CILA prot. CP 2018/149530 del 5.11.18 con relativi oneri comunali ed erariali e compensi professionali di seguito indicati che avendo un forte impatto economico sono stati valutati nell'ambito della stima del valore di mercato degli immobili al fine di non equiparare immobili con diversi gradi di finitura:

- Costo di Costruzione delle Opere di Completamento delle u.i. al fine di renderle abitabili e fruibili =€. 172.300,00
- Costo di Costruzione delle Opere di Completamento dei Beni Comuni (scale, ascensore, posti auto, ecc.) al fine di rendere le u.i. abitabili e fruibili =€. 71.700,00
- Totale Costo di Costruzione =€. 244.000,00



- Oneri di Costruzione richiesti dal Comune di Roma (pari al 10% del Costo di Costruzione) =€.  
24.400,00
- Oneri per Diritti di Segreteria Comune di Roma =€. 2.000,00
- Oneri Professionali per Direzione dei Lavori, Nuova CILA per prolungare la validità della precedente DIA che è scaduta il 10.11.14, Coordinamento della Sicurezza ex DLG 81, pratica presso il XI Municipio per Certificato di Imbocco in Fogna che risulta mancare nel fascicolo edilizio, ecc. provvisoriamente tali oneri sono stati cumulativamente e prudenzialmente posti pari a =€. 37.000,00 oltre lavori per imbocco in fogna
- Ulteriori oneri catastali e professionali dovuti per volture e nuovi DOCFA = €. 3.000,00

Gli oneri sopraindicati sono necessari per poter consegnare la Dichiarazione di Fine Lavori necessari per l'effettiva abitabilità delle u.i.. Tuttavia la mancanza della licenza di abitabilità potrà generare ulteriori costi di natura aleatoria per i quali è utile riportarne una indicazione sommaria al fine di poter orientare il possibile acquirente:

- Onorario Professionista incaricato per redigere la Relazione Tecnica Asseverata da allegare alla richiesta di agibilità (pratica di Accertamento di CONformità) = €. 5.000,00
- Onorario Ingegnere/Architetto con oltre 10 anni iscrizione Albo per Collaudo Statico/Perizia Statica =€. 8.000,00
- Attestato di Prestazione Energetica = €. 1.000,00

Il presumibile costo delle attività da effettuarsi entro i termini di legge per poter sanare le carenze riscontrate e per poter presentare la richiesta di agibilità prevista dal DPR 380 è quindi di circa €300.000,00 per quanto concerne opere e prestazioni professionali per la fine lavori e di ulteriori €14.000,00 per le attestazioni, le perizie e le certificazioni richieste dalla procedura per la richiesta della Licenza di Abitabilità, suscettibile di eventuali aumenti e/o riduzioni, da valutare prudenzialmente nell'alea del 10%, in relazione ad eventuali varianti dei lavori nonché alle tassazioni comunali che saranno calcolate all'esito delle pratiche.

E' stata presentata CILA in Sanatora prot. CP 2018/149530 del 5.11.18 per consentire il frazionamento in due lotti dei quali il lotto A è già dotato di varco sul solaio tra il piano primo ed il secondo. Tuttavia devono essere portati a termine i lavori minimali per rendere agibile d'immobile e poter effettuare il rogito come u.i. in costruzione che devono essere portata a compimento entro il termine fissato dal G.I. (con riferimento alla lg.47 entro 90 gg)

L'eventuale variazione del DD.LL. deve avvenire a soddisfazione economica del precedente DD.LL. che vanta un credito per Onorario Professionale, rimborsi spese ed opere di messa in sicurezza per €37.000,00 oltre oneri di legge

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

1) Concessione Edilizia PER SUB 501 rilasciata al precedente proprietario [REDACTED] con n.395/C/1963 del 7.9.1964 e successiva licenza di variante n. 526/E/1965 che prevedeva la modifica del tetto in terrazzo

2) CIL con prot. n.4543 del 26.1.2011 PER SUB 501 in virtù della quale vengono eseguiti i lavori di nuova distribuzione interna e nuova muratura interna a fodera dell'esistente con isolante termico,



realizzazione di n. 4 bagni (uno per ogni interno) e n.4 angoli cottura (uno per ogni interno. Viene prevista nel progetto, la sostituzione degli infissi interni ed esterni.

3) In data 10.11.11 con prot. 84569, PER SUB 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508 l'arch. [REDACTED] presenta al IX Dip.to una DIA con la quale comunica una variante in corso d'opera che prevede la chiusura di alcune porte determinando in tal modo la definitiva separazione tra le u.i. ed una scala esterna per raggiungere il secondo piano. Nella DIA viene dichiarata l'assenza di vincoli e non viene citata nessuna pratica presso il Genio Civile per la realizzazione della scala esterna, per la quale vengono a mancare sia il parere paesaggistico da parte dell'Ufficio Tecnico del Parco della Valle dei Casali che il progetto esecutivo delle strutture in c.a. o in acciaio necessarie per la scala esterna e per l'ascensore disegnato nel progetto allegato alla DIA

4) in data 13.3.2012 i [REDACTED] hanno presentato con prot. 19999 istanza di revoca della suddetta DIA alla quale l'Ufficio preposto del IX Dip.to PAU ha dato seguito procedendo a comunicare internamente l'accettazione della revoca con prot. 36901 del 9.5.2012. Il CTU si è prodigato vanamente per fare annullare tale revoca con nota del 7 agosto 2017.

5) vista la necessità di dover ripresentare una DIA con progetto strutturale e parere paesaggistico, il cui costo elevato non era supportato da nessuna delle parti procedenti, si addivenne alla soluzione in due lotti con unione delle u.i. del primo piano con quelle sottostanti mediante scale interne. La recente normativa relativa alla edilizia libera hanno permesso di poter presentare una CILA in sanatoria con sanzione ridotta e diritti disegreterea contenuti.

6) In data 05/11/2018 con Protocollo: CP 2018/149530 PER SUB 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508 il CTU, incaricato con ordinanza del GE del 10.7.2018, ha presentato in via telematica la CILA in sanatoria necessaria a sanare le carenze urbanistiche e permettere la vendita all'asta delle u.i.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

la CILA prevede lo spostamento di alcuni muri interni, la realizzazione delle scale interne, l'apertura del varco su solaio tra int.2 ed int.4, l'installazione degli infissi (tapparelle e finestre) e delle porte interne ed esterne, l'installazione di tutti gli impianti, la realizzazione di 4 posti auto, e la bonifica di quanto impedisce al piano piloty di essere "a giorno"

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



ancora non è costituito il condominio

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - via dei Lanfranchi 18, edificio unico, scala unica, interno 2-4, piano pT-p1-p2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

1) il Certificato notarile-ipocatastale presentato da [REDACTED] è desueto e riporta dati catastali superati dal frazionamento catastale adottato nel 2014.

2) [REDACTED] ed [REDACTED] devono allegare copia dell'iscrizione dell'ipoteca legale qualora sia stata iscritta nonchè la documentazione prevista notarile-ipocatastale dei beni ipotecati/pignorati

3) Attualmente i vari pignoramenti puntano su beni che singolarmente non sono vendibili: la legittimità originaria è venita meno perchè l'immobile ha perso la fruibilità originaria:

a) l'originario villino A/7 uniproprietario con scala interna di collegamento non esiste più impedendo la vendita del bene in unico lotto

b) il frazionamento effettuato prima con CIL e poi con DIA dall'arch. [REDACTED] si è dimostrato non eseguibile in una procedura esecutiva, in quanto richiede pratiche edilizie ed esecuzione di lavori strutturali fuori della portata di una procedimento esecutivo per la realizzazione di una scala esterna in cemento armato antisismica, in assenza della quale gli int. 3 e 4 risultano irraggiungibili, impedendo la vendita in 4 lotti (int.1, int.2, int.3, int.4)

Nella pratica per la CILA in sanatoria prot.CP 2018/149530 del 5.11.18, una volta portata a termine, è compresa la fase di chiusura dei lavori con regolare accatastamento che completa l'iter urbanistico - edilizio utile a definire vendibili i beni suddivisi in due lotti.

### TITOLARITÀ

---

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

[REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]



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

- ██████████ (Proprietà 1/2)
- ██████████ (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I BENI SEPPUR FRAZIONATI SONO DI PROPRIETA' COMUNE PER DIRITTO EREDITARIO

## CONFINI

al piano primo:L'unità immobiliare confina con: int.1, balcone comune, distacchi, salvo altri.

al piano secondo:L'unità immobiliare confina con: int.3, balcone int.3, distacchi, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - int.2	56,60 mq	56,60 mq	1,00	56,60 mq	3,00 m	primo - int.2
Balcone scoperto	7,10 mq	7,10 mq	0,25	1,77 mq	0,00 m	primo - int.2
scala interna	-5,00 mq	-5,00 mq	1,00	-5,00 mq	3,00 m	primo - int.2
Abitazione - int.4	56,60 mq	56,60 mq	1,00	56,60 mq	3,00 m	secondo - int.4
Balcone scoperto	7,10 mq	7,10 mq	0,25	1,77 mq	0,00 m	secondo - int.4
scala interna	-5,00 mq	-5,00 mq	1,00	-5,00 mq	3,00 m	secondo - int.4
Posto auto scoperto - pertinenza int.2	10,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto - pertinenza int.4	10,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>110,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1969 al 28/03/2008	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 29, Sub. 501 Categoria A7
Dal 28/03/2008 al 23/10/2014	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 29, Sub. 501 Categoria A7
Dal 23/10/2014 al 03/07/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 29, Sub. 505, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 VANI Superficie catastale 58 mq Rendita € 449,32 Piano 1
Dal 23/10/2014 al 03/07/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 29, Sub. 503, Zc. 5 Categoria C7 Cl.1, Cons. 114 Superficie catastale 114 mq Rendita € 441,57 Piano T
Dal 23/10/2014 al 03/07/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 29, Sub. 502 Categoria E Piano T-1-2
Dal 23/10/2014 al 03/07/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 29, Sub. 507 Categoria F3 Piano 2

Nota 1: il piano piloty sub 503 deve rimanere a giorno ed indiviso. Si valuta provvisoriamente il godimento del 50% per il lotto A ed del 50% per il lotto B

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	446	29	502		E					T-1-2		
	446	29	507		F3					2		
	446	29	505	5	A4	3	3 VANI	58 mq	449,32 €	1		
	446	29	503	5	C7	1	114	114 mq	441,57 €	T		

### Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Con ordinanza del GE nel 2004 fu effettuato il frazionamento catastale collegato alla DIA prot. 84569 del 10.11.2011 al fine di creare beni divisibili per poter mettere in condizioni di procedere alla vendita all'asta di un solo appartamento per poter soddisfare il credito di poco meno di €50.000,00.

Successivamente con il Pignoramento di tutti i beni da parte di [REDACTED] si è posto il problema di allineare i dati dei Pignoramenti con quelli catastali. [REDACTED] ha provveduto alla rettifica, in quanto il suo pignoramento era datato post frazionamento catastale. [REDACTED] non ha invece provveduto alla rettifica.

Riscontrata l'impossibilità a realizzare il frazionamento ipotizzato sulla carta dall'Arch [REDACTED], per le note difficoltà tecniche ed operative, si è scelta la strada per una divisione in due lotti che è stata legittimata urbanisticamente con CILA prot.CP 2018/149530 del 5.11.2018.

E' necessario pertanto l'aggiornamento catastale che potrà avvenire al completamento delle opere previste nella CILA, di cui si allegano i relativi grafici post operam.

## PRECISAZIONI

---

Il Bene Immobile è attualmente in fase di ristrutturazione con pratica CILA in sanatoria per la quale devono essere svolte attività di completamento e messa in sicurezza, nonchè devono essere effettuati i saldi prezzo per Onorari Professionali per DD.LL., Progettazione, Pratiche per ottenimento Titoli Urbanistici, Preventivi da Capitolato per la messa in sicurezza da adottare preliminarmente al rilascio della Certificazione di Regolarità Urbanistica richiesta dal Notaio.

La somma degli Onorari e delle Spese da riconoscersi all'Ing. Sergio Serafini, assomma a circa €37.000,00 oltre oneri di legge.

## PATTI

---

1) Agli atti notarili è presente atto d'obbligo n.27416 rep.67039 [REDACTED] che destina il piano piloty all'intero lotto ed a condizione che rimanga aperto a giorno e senza murature perimetrali  
COME DA PROGETTO

2) Il terrazzo è accessibile in modo riservato solamente dall'int.3 e pertanto fa parte del lotto A. Sussiste servitù di passaggio al solo scopo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei camini.

## STATO CONSERVATIVO

---

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: PARTI ESTERNE

Parti Comuni: il complesso immobiliare oggetto di stima è dotato di accesso pedonale e carrabile indipendente dalla Via dei Lanfranchi 18. L'accesso pedonale/carrabile avviene con cancello ad apertura manuale a scorrimento orizzontale. I gradini e le relative alzate della scala esistente sono realizzati con lastre di travertino.

Piano Terra: La pavimentazione attuale del distacco è irregolare con marmette miste di porfido e



graniglia di cemento ad opera incerta in alcune parti e con battuto di breccia e cemento in altre parti carrabili, con porzioni di verde in fioriere realizzate in muratura lungo il confine, e risente della sospensione dei lavori di ristrutturazione, essendo stata oggetto di interventi di collegamento dei fognoli ed atri servizi non regolarmente richiusi.

Piano Primo: la pavimentazione dei balconi risulta essere stata completamente demolita.

Piano Secondo: la pavimentazione dei balconi risulta essere stata completamente demolita.

Piano Terzo: la pavimentazione del terrazzo è inesistente essendo stata installata la guaina di asfalto senza protezione, di conseguenza a causa della presenza di alti alberi di pino, i bocchettoni previsti si sono intasati e l'acqua piovana ha superato il livello dei verticali e si è infiltrata nel massetto sottostante per poi infiltrarsi negli intonaci del soffitto del piano secondo, in particolar modo dell'int.3. Il terrazzo è privo di parapetti regolamentari, essendo presente unicamente un cordolo in muratura di circa 30 cm.

Rivestimenti pareti esterne: Cortina in mattoni pieni colore rosso chiaro. Cornici in muratura, intonaco e stucco tinteggiate colore grigio peperino chiaro. Intonaco con tinteggiatura grigio basalto per le travi in aggetto dei balconi e delle sporgenze. Intonaco con tinteggiatura bianca per i celetti dei balconi e gli intradossi degli aggetti. Soglie delle finestre e portefinestre in travertino.

Parapetti dei balconi in ferro verniciato con disegno regolare. Gran parte dei parapetti sono stati rimossi durante i lavori. Stante la scarsa qualità architettonica dei parapetti esistenti si potrà intervenire in fase di completamento per migliorarne l'aspetto estetico.

Infissi esterni: Attualmente non sono presenti gli infissi esterni, né le porte, né le tapparelle/persiane, né le finestre. L'accesso da Via dei Lanfranchi avviene con cancello ad apertura manuale con scorrimento orizzontale. L'accesso da Via dei Candiano è del tipo a due ante in metallo ad apertura manuale.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: LOCALI INTERNI

Piano Terra – Tettoia Piano Piloty: L'altezza interna dei locali è di mt. 2,40. La tettoia è internamente pavimentata con marmette in cotto colore rosso. Sono da completare alcune porzioni prive di pavimento per utilizzi diversi (piccoli depositi, muri non autorizzati, ecc.) la cui eliminazione durante i lavori ha permesso di poter effettuare l'accatastamento a tettoia e di evitare abusi edilizi per aumento di volumetria che nella zona sottoposta a vincoli ambientali avrebbe potuto generare aspetti sanzionatori. Gli intonaci devono essere revisionati e deve essere eseguita una nuova tinteggiatura. Il locale, attualmente ingombro dalle masserizie del cantiere, deve essere sgombrato portando a discarica tutti gli oggetti ivi depositati qualora venga messo in vendita. Sono da proteggere con cassonetti in cartongesso i passaggi di impianti fino alla base delle colonne verticali.

Piano Primo – int.2: L'altezza interna dei locali è di mt.3,00. L'ingresso è all'americana direttamente nel soggiorno/pranzo dal quale si accede ad un office di disimpegno tra l'ampia camera da letto matrimoniale di dimensioni 16,10 mq > 14 mq. richiesti dal regolamento Edilizio ed il bagno completo di wc, bidet e doccia. La necessità di dover realizzare la scala di collegamento con il piano soprastante determinerà lo spostamento dei muri interni, con diversa collocazione del bagno. L'abitazione è abitabile da n.2 persone. Allo stato attuale mancano gli infissi interni ed esterni, devono essere completati gli impianti, devono essere completati gli intonaci con le riprese necessarie per l'installazione degli infissi e deve essere tinteggiata l'intera abitazione. La pavimentazione esistente è in ottime condizioni ed è costituita nel salone/cucina, nella camera da letto e nel bagno da mattonelle di ceramica monocottura colore avana. Il rivestimento delle pareti del bagno è con mattonelle di



ceramica avana chiaro con zoccolino e greca alla quota di circa 2 mt. di colore nero antracite. Si segnala l'assenza del rivestimento delle spallette della finestra del bagno che in mancanza di reperibilità di mattonelle dello stesso tipo costringerà al rifacimento totale del rivestimento delle pareti del bagno.

Impianti tecnologici: Nel balcone è prevista la posizione della caldaia autonoma da installare che non è presente. Risultano installate solamente le tubazioni sia dell'impianto di riscaldamento che dell'impianto idrico. Sono assenti sia i termosifoni che i sanitari. Per quanto concerne l'impianto elettrico sono stati installati i corrugati ed in parte sono presenti i conduttori elettrici. Sono assenti i componenti dell'impianto elettrico (prese, interruttori, ecc.). Tutti gli impianti dovranno essere riqualificati ai sensi del DM 37 e della LG. 10/91 e s.m.i..

Piano Secondo – int.4: L'altezza interna dei locali è di mt.3,00. Attualmente risulta assente la scala di accesso dal primo piano al secondo piano e relativo giro scala, pertanto l'u.i. non è abitabile e risulta "in costruzione" ai fini catastali. L'ingresso è all'americana direttamente nel soggiorno/pranzo dal quale si accede ad un office di disimpegno tra l'ampia camera da letto matrimoniale di dimensioni 16,15 mq > 14 mq. richiesti dal regolamento Edilizio ed il bagno completo di wc, bidet e doccia. La necessità di dover realizzare la scala di collegamento con il piano soprastante determinerà lo spostamento dei muri interni, con diversa collocazione del bagno. L'abitazione è abitabile da n.2 persone. Allo stato attuale mancano gli infissi interni ed esterni, devono essere completati gli impianti, devono essere completati gli intonaci con le riprese necessarie per l'installazione degli infissi e deve essere tinteggiata l'intera abitazione. La pavimentazione esistente è in ottime condizioni ed è costituita nel salone/cucina, nella camera da letto e nel bagno da mattonelle di ceramica monocottura colore avana. Il rivestimento delle pareti del bagno è con mattonelle di ceramica avana chiaro con zoccolino e greca alla quota di circa 2 mt. di colore nero antracite. Si segnala l'assenza del rivestimento delle spallette della finestra del bagno che in mancanza di reperibilità di mattonelle dello stesso tipo costringerà al rifacimento totale del rivestimento delle pareti del bagno.

Impianti tecnologici: Nel balcone è prevista la posizione della caldaia autonoma da installare che non è presente. Risultano installate solamente le tubazioni sia dell'impianto di riscaldamento che dell'impianto idrico. Sono assenti sia i termosifoni che i sanitari. Per quanto concerne l'impianto elettrico sono stati installati i corrugati ed in parte sono presenti i conduttori elettrici. Sono assenti i componenti dell'impianto elettrico (prese, interruttori, ecc.). Tutti gli impianti dovranno essere riqualificati ai sensi del DM 37 e della LG. 10/91 e s.m.i..

#### STATO DI MANUTENZIONE – OPERE CIVILI DI COMPLETAMENTO

Essendo stati i lavori sospesi a fine 2011 il metodo utilizzato per poter valutare lo stato di manutenzione è quello di valutare per ogni u.i. il costo delle opere civili necessarie per renderlo abitabile nonché il costo delle opere civili comuni come previste nel progetto allegato alla DIA e redatto dall'Arch. [REDACTED]. Si aggiungono i costi per l'iteriore fusione in due + 2 u.i. che implica la realizzazione di scale interne.

Con riferimento alla descrizione delle u.i. sopra riportata, si riporta di seguito un elenco sintetico delle opere civili da realizzare per rendere abitabili le u.i. costituitesi a seguito del frazionamento/fusione, per la realizzazione del lotto A:

Opere di Completamento Parti Comuni:

quota 50% di:

- sistemazione giardino con creazione vialetti di accesso ai posti auto e sistemazione a norma dei cancelli carrabili / pedonali di accesso dalla pubblica via
- impianti elettrico condominiale ed illuminazione notturna esterna e delle scale/ballatoi di accesso alle u.i.
- nuovo citofono per n.4 u.i. + tettoia
- sistemazioni fognature e scarichi a norma con verifica e certificazione allaccio in fogna pubblica
- nuovi allacci contatori del gas ed elettrici con realizzazione opere edili/impiantistiche necessarie secondo richieste ACEA ed ITALGAS



-sistemazione del terrazzo con nuova impermeabilizzazione e bocchettoni di scarico acqua piovana nonché adeguamento del parapetto avente un'altezza inferiore a quella regolamentare e demolizione dei camini scarico fumi non più attivi esistenti.

Opere di completamento u.i.

-realizzazione di n.2 posti auto scoperti

-realizzazione scala interna con apertura varco su solaio e modifica layout murature interne e conseguenti nuove murature, impianto elettrico ecc.

-completamento bagno ed angolo cucina int.1 e 3

-massetti e pavimentazioni int.1 e 3 e balconi int.1, 2, 3, 4

-rivestimenti in ceramica bagno ed angolo cucina int.3 e spallette finestre int. 1, 2, 4

-soglie in travertino finestre e porte finestre int.3

-fornitura ed installazione infissi interni ed esterni ad alto rendimento energetico compresa certificazione energetica conseguente

-completamento impianti tecnologici con la fornitura e posa in opera sanitari, termosifoni, caldaia, cavi elettrici, quadri elettrici, frutti elettrici, allaccio gas, ecc. e la riqualificazione delle parti d'impianto esistente con certificazione ai sensi del DM 37

-rifacimento ove mancanti dei parapetti dei balconi

## PARTI COMUNI

---

sono beni comuni, utilizzabili in funzione dell'accessibilità:

a) il distacco che comprende il giardino ed i posti auto che saranno frazionati solo dopo l'identificazione di n.4 posti. Qualora gli spazi non consentano l'inserimento di n.4 posti, i posti auto rimarranno condominiali e potranno essere posti in rotazione per il loro utilizzo,

b)il Piano Piloty, seppur accatastato, avendo recuperato a seguito accesso agli atti notarili l'atto d'obbligo che richiede che il Piano Piloty rimanga a giorno, e che sia bene comune, potrà essere utilizzato con accordo tra le parti e con il rispetto dell'atto d'obbligo

c) la scala fino al primo piano ed il ballatoio di ingresso sito al primo piano

d) il terrazzo di copertura che potrà essere destinato a lastrico solare, la cui calpestabilità è riservata ai soli acquirenti del lotto A (salvo servitù di passaggio per lavori di manutenzione ai camini) ed è condizionata dalla realizzazione di una pavimentazione comprensiva di isolamento termico, al fine di distribuire i carichi ed evitare di calpestare direttamente la guaina di asfalto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

sussiste servitù di passaggio da parte del proprietario dell'int.3/int.1 nei confronti dell'altro proprietario per l'accesso in Terrazzo in caso di manutenzione ai camini.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in c.a.  
Esposizione 360°  
Altezza utile interna 3 mt.  
solai in c.a. in buone condizioni  
copertura terrazzo da rifare l'impermeabilizzazione, nonchè realizzare nuova pavimentazione ed isolamento termico  
accesso esclusivo al terrazzo condominiale  
Pareti interne ed esterne di recente costruzione con intercapedine a cassetta  
pavimentazione interna, ove presente, in buone condizioni  
infissi mancanti  
scala interna mancante (attuale scala di cantiere)  
Impianti sono assenti  
giardino a disposizione di tutti i proprietari delle u.i.  
posti auto da ricavare nel giardino  
soffitta, cantina o simili assenti

## STATO DI OCCUPAZIONE

I debitori [REDACTED] occupano all'attualità l'int. 2.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1963 al 28/03/2008	[REDACTED] nato in [REDACTED] il 1.4.27 cf. [REDACTED] propr. 100% deceduto il [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>atto di acquisto terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	19/06/1963	39125	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	25/06/1963	54229	37464
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/03/2008 al 23/02/2011	[REDACTED] nato a [REDACTED] cf. [REDACTED] propr. 50% [REDACTED]	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



	nata a [redacted] il [redacted] cf. [redacted] propr. 50% Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]				
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	26/03/2009	153092	84259
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/02/2011 al 01/12/2011	[redacted] [redacted] Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	<b>Ipoteca Volontaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio [redacted] [redacted]	22/02/2011	109280	13686
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	23/02/2011	18141	3873
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/12/2011 al 20/01/2015	[redacted] CF. [redacted] Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	<b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	01/12/2011	133256	84660
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/01/2015	[redacted] [redacted] CF. [redacted] Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	<b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	20/01/2015	5919	4869
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>





NECESSARIO TENERNE CONTO. L'ISPEZIONE IPOTECARIA EFFETTUATA NEL NOVEMBRE 2018 ED AGGIORNATA AD AGOSTO 2019 NON SEGNALE NESSUNA TRASCRIZIONE IN MERITO.

**IPOTECA LEGALE** derivante da CARTELLA ESATTORIALE

Iscritto a ROMA il 27/01/2017

Reg. gen. 00 - Reg. part. 00

Importo: € 5.621,13

A favore di

Contro

Note: TRATTASI DI ATTO DI INTERVENTO EX ART.499 CPC DA PARTE DI PER SANZIONI VARIE, TASSE AUTOMOBILISTICHE NON PAGATE, MULTE STRADALI, ECC. NELLA NOTA D'INTERVENTO NON VIENE CITATA L'ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE CHE TUTTAVIA POTREBBE ESSERE STATA ISCRITTA POST PRESENTAZIONE ISTANZA DI INTERVENTO. E' NECESSARIO TENERNE CONTO. L'ISPEZIONE IPOTECARIA EFFETTUATA NEL NOVEMBRE 2018 ED AGGIORNATA AD AGOSTO 2019 NON SEGNALE NESSUNA TRASCRIZIONE IN MERITO.

### Trascrizioni

- **pignoramento immobile**

Trascritto a roma il 01/12/2011

Reg. gen. 133256 - Reg. part. 84660

Quota: 50%

A favore di

Contro

Note: NOTA 1) CON ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATE 3-20 GIUGNO 2011, L'INTIMANTE HA RICHIESTO ALLA IL PAGAMENTO DI EURO 49.043,40 OLTRE INTERESSI E ACCESSORI. TANTO PREMESSO, LA NELLA QUALITA' DI MANDATARIO DI CHIEDE CHE SIA SOTTOSPOSTA A PIGNORAMENTO L'U.I.U. DESCRITTA NEL PRESENTE ATTO. NOTA 2) IL PIGNORAMENTO RIGUARDA IL 50% DEL BENE. PER TALE MOTIVO FU ESEGUITO IL FRAZIONAMENTO CATASTALE CUI DOVEVA FARE SEGUITO L'ORDINANZA DI SCIoglimento DELLA COMUNIONE

- **pignoramento immobile**

Trascritto a roma il 20/01/2015

Reg. gen. 5919 - Reg. part. 4869

Quota: 100%

A favore di

Contro

Note: RETTIFICA TRASCRIZIONE PRESENTATA IN DATA DEL 21.3.2016 N.20234/29609 TIPO DI ATTO VERBALE DI PIGNORAMENTO

- **RETTIFICA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA il 21/03/2016

Reg. gen. 20234 - Reg. part. 29609

Quota: 100%

A favore di

Contro

Note: TALE PIGNORAMENTO VIENE PRESENTATO IN RETTIFICA DI QUELLO TRASCRITTO IL 20/01/2015 ALLA FORMALITA' 4869, RELATIVAMENTE AGLI ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI ORIGINATI DAL SOPPRESSO SUBALTERNO 501 DELLA PARTICELLA 29, A



## SEGUITO DEL FRAZIONAMENTO DELLO STESSO ORDINATO DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma prevedono per la zona ove è sito l'immobile oggetto di stima una destinazione CITTA' DA RISTRUTTURARE – TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI che è conforme alla destinazione d'uso dell'immobile oggetto di perizia.

L'edificio nel suo complesso risulta legittimato con volumetria assentita da regolare Concessione Edilizia rilasciata al precedente proprietario [REDACTED] con n.395/C/1963 del 7.9.1964 e successiva licenza di variante n. 526/E/1965 che prevedeva la modifica del tetto in terrazzo.

L'edificio post operam risulta in parte legittimato dalla DIA prot. 84569 del 10.11.11 con il frazionamento con incremento del numero di u.i. ed in parte dovrà essere legittimato, con particolare riferimento alle u.i. site al piano secondo, con l'esecuzione dei lavori di completamento che prevedono la realizzazione di scale interne, che per gli intt. 2 e 4 prevedono l'approvazione da parte del Genio Civile degli interventi adottati per l'apertura del varco di passaggio sul solaio tra il piano primo ed il piano secondo.

Gli interventi dovranno tener conto dei vincoli paesaggistici da parte degli Enti competenti, previsti dalle NTA del PRG di Roma secondo le norme previste dal PTP n.15/10 Valle dei Casali DGR 16.2.88 - L.R. 24/98..

L'u.i. in oggetto non è dotata dell'attestato di certificazione energetica, a causa della mancanza delle finestre, la cui redazione è pertanto a carico dell'acquirente.

Agli atti del fascicolo in essere presso il Comune di Roma non c'è traccia del Collaudo Statico. Il Complesso Edilizio è attualmente privo di abitabilità e non è presente presso il fascicolo depositato presso il IX Dip.to del Comune di Roma il certificato di imbocco in fogna comunale.

Infine è da tenere nel debito conto la variazione di Destinazione d'uso del terreno che separa il secondo accesso carrabile dalla via di Candiano, che nel 2008 è cambiata da "Tessuto prevalentemente residenziale" a "Verde Pubblico" effettuata con controdeduzione prot. 20288 ed inserita nelle nuove regole di PRG del 2008 che sono decadute nel 2018 e che determina di fatto la non utilizzabilità del passaggio carrabile ed a cui non è stata fatta alcuna opposizione.

Dovrà essere presentata dai futuri proprietari una richiesta specifica agli Enti competenti di deroga tenuto conto della preesistenza del passaggio e della difficoltà oggettiva di accesso per eventuali mezzi di soccorso dall'accesso di Via dei Lanfranchi che risulta di larghezza 3,00 mt. inferiore al minimo richiesto dai VVF di 3,50 mt. per l'accesso ai mezzi di soccorso antincendio.

Ulteriori costi dovranno pertanto essere sostenuti, in fase di richiesta di agibilità, per le opere compensative richieste dal Comune di Roma per il rilascio dell'agibilità.

Al fine pertanto di rendere agibili le u.i. realizzate con frazionamento dai [REDACTED] i cui lavori sono stati sospesi per mancanza di risorse economiche, dovranno essere pertanto effettuati gli interventi di completamento delle opere previste nella D.I.A. implementata dalla CILA prot. CP 2018/149530 del 5.11.18 con relativi oneri comunali ed erariali e compensi professionali di seguito indicati che avendo un forte impatto economico sono stati valutati nell'ambito della stima del valore di mercato degli immobili al fine di non equiparare immobili con diversi gradi di finitura:



- Costo di Costruzione delle Opere di Completamento delle u.i. al fine di renderle abitabili e fruibili =€.  
172.300,00
- Costo di Costruzione delle Opere di Completamento dei Beni Comuni (scale, ascensore, posti auto, ecc.) al fine di rendere le u.i. abitabili e fruibili =€.  
71.700,00
- Totale Costo di Costruzione =€.  
244.000,00
- Oneri di Costruzione richiesti dal Comune di Roma (pari al 10% del Costo di Costruzione) =€.  
24.400,00
- Oneri per Diritti di Segreteria Comune di Roma =€.  
2.000,00
- Oneri Professionali per Direzione dei Lavori, Nuova CILA per prolungare la validità della precedente DIA che è scaduta il 10.11.14, Coordinamento della Sicurezza ex DLG 81, pratica presso il XI Municipio per Certificato di Imbocco in Fogna che risulta mancare nel fascicolo edilizio, ecc. provvisoriamente tali oneri sono stati cumulativamente e prudenzialmente posti pari a =€.  
37.000,00 oltre lavori per imbocco in fogna
- Ulteriori oneri catastali e professionali dovuti per volture e nuovi DOCFA = €.  
3.000,00

Gli oneri sopraindicati sono necessari per poter consegnare la Dichiarazione di Fine Lavori necessari per l'effettiva abitabilità delle u.i.. Tuttavia la mancanza della licenza di abitabilità potrà generare ulteriori costi di natura aleatoria per i quali è utile riportarne una indicazione sommaria al fine di poter orientare il possibile acquirente:

- Onorario Professionista incaricato per redigere la Relazione Tecnica Asseverata da allegare alla richiesta di agibilità (pratica di Accertamento di CONformità) = €.  
5.000,00
- Onorario Ingegnere/Architetto con oltre 10 anni iscrizione Albo per Collaudo Statico/Perizia Statica =€.  
8.000,00
- Attestato di Prestazione Energetica = €.  
1.000,00

Il presumibile costo delle attività da effettuarsi entro i termini di legge per poter sanare le carenze riscontrate e per poter presentare la richiesta di agibilità prevista dal DPR 380 è quindi di circa €.300.000,00 per quanto concerne opere e prestazioni professionali per la fine lavori e di ulteriori €.14.000,00 per le attestazioni, le perizie e le certificazioni richieste dalla procedura per la richiesta della Licenza di Abitabilità, suscettibile di eventuali aumenti e/o riduzioni, da valutare prudenzialmente nell'alea del 10%, in relazione ad eventuali varianti dei lavori nonché alle tassazioni comunali che saranno calcolate all'esito delle pratiche.

E' stata presentata CILA in Sanatora prot. CP 2018/149530 del 5.11.18 per consentire il frazionamento in due lotti dei quali il lotto A è già dotato di varco sul solaio tra il piano primo ed il secondo. Tuttavia devono essere portati a termine i lavori minimali per rendere agibile d'immobile e poter effettuare il rogito come u.i. in costruzione che devono essere portata a compimento entro il termine fissato dal G.I. (con riferimento alla lg.47 entro 90 gg)

L'eventuale variazione del DD.LL. deve avvenire a soddisfazione economica del precedente DD.LL. che vanta un credito per Onorario Professionale, rimborsi spese ed opere di messa in sicurezza per €.37.000,00 oltre oneri di legge

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

1) Concessione Edilizia PER SUB 501 rilasciata al precedente proprietario [REDACTED] con n.395/C/1963 del 7.9.1964 e successiva licenza di variante n. 526/E/1965 che prevedeva la modifica



del tetto in terrazzo

2) CIL con prot. n.4543 del 26.1.2011 PER SUB 501 in virtù della quale vengono eseguiti i lavori di nuova distribuzione interna e nuova muratura interna a foderia dell'esistente con isolante termico, realizzazione di n. 4 bagni (uno per ogni interno) e n.4 angoli cottura (uno per ogni interno. Viene prevista nel progetto, la sostituzione degli infissi interni ed esterni.

3) In data 10.11.11 con prot. 84569, PER SUB 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508 l'arch ██████████ presenta al IX Dip.to una DIA con la quale comunica una variante in corso d'opera che prevede la chiusura di alcune porte determinando in tal modo la definitiva separazione tra le u.i. ed una scala esterna per raggiungere il secondo piano. Nella DIA viene dichiarata l'assenza di vincoli e non viene citata nessuna pratica presso il Genio Civile per la realizzazione della scala esterna, per la quale vengono a mancare sia il parere paesaggistico da parte dell'Ufficio Tecnico del Parco della Valle dei Casali che il progetto esecutivo delle strutture in c.a. o in acciaio necessarie per la scala esterna e per l'ascensore disegnato nel progetto allegato alla DIA

4) in data 13.3.2012 i ██████████ hanno presentato con prot. 19999 istanza di revoca della suddetta DIA alla quale l'Ufficio preposto del IX Dip.to PAU ha dato seguito procedendo a comunicare internamente l'accettazione della revoca con prot. 36901 del 9.5.2012. Il CTU si è prodigato vanamente per fare annullare tale revoca con nota del 7 agosto 2017.

5) vista la necessità di dover ripresentare una DIA con progetto strutturale e parere paesaggistico, il cui costo elevato non era supportato da nessuna delle parti procedenti, si addivenne alla soluzione in due lotti con unione delle u.i. del primo piano con quelle sottostanti mediante scale interne. La recente normativa relativa alla edilizia libera hanno permesso di poter presentare una CILA in sanatoria con sanzione ridotta e diritti disegreterea contenuti.

6) In data 05/11/2018 con Protocollo: CP 2018/149530 PER SUB 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508 il CTU, incaricato con ordinanza del GE del 10.7.2018, ha presentato in via telematica la CILA in sanatoria necessaria a sanare le carenze urbanistiche e permettere la vendita all'asta delle u.i.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

la CILA prevede lo spostamento di alcuni muri interni, la realizzazione delle scale interne, l'apertura del varco su solaio tra int.2 ed int.4, l'installazione degli infissi (tapparelle e finestre) e delle porte interne ed esterne, l'installazione di tutti gli impianti, la realizzazione di 4 posti auto, e la bonifica di quanto impedisce al piano piloty di essere "a giorno"



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ancora non è costituito il condominio

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

L'immobile è stato fisicamente frazionato in quattro u.i.

L'assenza di una scala di collegamento con il piano secondo non consente la vendita di 4 lotti ma solamente di 2 lotti. E' stata presentata CILA per tale divisione

la vendita non è soggetta ad IVA

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - via dei Lanfranchi 18, edificio unico, scala unica, interno 1-3, piano pT-p1-p2-p3  
l'Unità Immobiliare conseguente denominata LOTTO 1 è composta da n. 2 miniappartamenti (int.1 ed int.3) uniti in verticale con scala interna prefabbricata (da realizzare - attuale passaggio con scala di cantiere), dall'accesso riservato alla Terrazza di copertura condominiale, dalla quota parte proporzionale del piano piloty e dal godimento del distacco al piano terra sempre in parti proporzionali, oltre ai due posti auto previsti dal piano Regolatore in caso di frazionamenti: a) int. 1 - appartamento di due camere, angolo cucina e servizio con balcone situato al piano primo con accesso da balcone con scala comune di collegamento con il piano terra, inserito in palazzina di tre piani f.t.; il frazionamento adottato non prevedeva la presenza di una scala interna, per cui è necessario adottare modifiche alla distribuzione interna per consentire il layout della scala secondo regole edilizie del Comune di Roma. L'unità immobiliare confina con: int.2, balcone e vano scala comune, distacchi, salvo altri. L'u.i. risulta urbanisticamente agibile, ma non è abitabile per l'assenza degli impianti elettrico, sanitario, riscaldamento e di alcune murature perimetrali; inoltre mancano le finestre, le tapparelle e le porte interne ed esterna di accesso alla u.i. Dovrà essere oggetto di lavori importanti di completamento (intonaci, rivestimenti, infissi, impianti, realizzazione scala interna con spostamento muri interni). Il posto auto sarà pertinenziale e sarà ricavato nei Beni Comuni non Censibili, con il frazionamento del sub 502. L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 504 - zona censuaria 5 - categoria A/4 - classe 4 - consistenza 3 vani - rendita catastale €.526,79. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 74,05 da cui detrarre la superficie impegnata per la scala interna (circa 5 mq per piano) b) int. 3 - appartamento di due camere, angolo cucina e servizio con balcone situato al piano secondo con accesso da scala interna da realizzare (attualmente è presente una scala di cantiere), inserito in palazzina di tre piani f.t.; il frazionamento adottato non prevedeva la presenza di una scala interna, per cui è necessario adottare modifiche alla distribuzione interna per consentire il layout della scala secondo regole edilizie del Comune di Roma. L'unità immobiliare confina con: int.4, balcone e vano scala comune, distacchi, salvo altri. L'u.i. risulta in fase di costruzione



per gli aspetti catastali (censita F3) ed in ristrutturazione per frazionamento e fusione per gli aspetti urbanistici (non vi sono abusi per maggiore volumetria), inoltre dovrà essere oggetto di lavori importanti di completamento (intonaci, rivestimenti, infissi, impianti, spostamento bagno, ecc.). L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 506 - categoria F/3 senza rendita. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 73,65 da cui detrarre la superficie impegnata per la scala interna (circa 5 mq per piano). L'int.3 non è abitabile per le carenze di impianti, rivestimenti, porzioni di muri perimetrali, assenza di finestre, tapparelle ed infissi interni ed esterni (portoncino). Per l'agibilità urbanistica è necessaria la scala di accesso e la chiusura delle porzioni di pareti perimetrali almeno con i telai delle finestre installati, nonché l'accatastamento. L'ingresso principale è da Via dei Lanfranchi 18. Esiste un accesso secondario da Via del Candiano snc che tuttavia apre su zona A1 della Riserva della Valle dei Casali e che non risulta essere mai stato regolarizzato con parere dell'Ufficio del Parco della Valle dei Casali. c) accesso riservato al terrazzo sito al terzo piano censito come bene comune a lastrico solare; l'accesso avviene da scala collegata al balcone dell'int.3. Lo stato di abbandono ha logorato le guaine impermeabili nella zona soprastante il lotto 1. E' pertanto necessario un intervento sia per la manutenzione straordinaria delle impermeabilizzazioni, sia per la posa in opera di pavimentazione con isolamento termico e sia per la realizzazione di un parapetto di sicurezza previo autorizzazione paesaggistica dell'Ufficio del Parco della Valle dei Casali. Il terrazzo sviluppa una superficie netta di 180 mq ed è censito al Foglio 446 - particella 29 - sub 508 senza rendita in quanto bene comune. d) parte proporzionale del piano piloty, che seppure accatastato C7, da più approfondite indagini è stato riscontrato essere soggetto ad atto d'obbligo Notaio [REDACTED] del 31.7.1964 n. 62083 ord. e n. 43048 formalità che prevede, su richiesta del Comune, di mantenere a giorno il piano piloty come da progetto approvato e renderlo comune. L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 504 - zona censuaria 5 - categoria C/7 - classe 1 - consistenza 114 mq - rendita catastale €.441,57. e) n. 2 posti auto (uno per ogni interno) da ricavare nel distacco a piano strada, previo prove e misurazioni atte ad ottenere il miglior risultato. Il distacco è censito al Foglio 446 - particella 29 - sub 502 senza rendita in quanto bene comune. Si dovrà quindi procedere, una volta individuati i posti auto al frazionamento del sub 502 in cinque sub (uno per il residuo distacco e gli altri quattro sub per i posti auto del primo e secondo lotto). Si prevedono n.2 posti auto da mq.10 cad.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 446, Part. 29, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C7 - Fg. 446, Part. 29, Sub. 504, Zc. 5, Categoria A4 - Fg. 446, Part. 29, Sub. 508, Categoria L - Fg. 446, Part. 29, Sub. 502, Categoria E - Fg. 446, Part. 29, Sub. 506, Zc. 5, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 513.896,40

il metodo è ampiamente descritto nella documentazione in atti e tiene conto del valore OMI in discesa, della riduzione dei costi di costruzione per la forte riduzione del costo della manodopera, della unicità della porzione d'immobile con due ampie finestrate che aprono su parco riserva Valle dei Casali, e con ampie finestrate che aprono su ampio distacco arredato a verde con piante sempre verdi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Roma (RM) - via dei Lanfranchi 18,	137,70 mq	3.732,00 €/mq	€ 513.896,40	100,00%	€ 513.896,40



edificio unico, scala unica, interno 1-3, piano pT-p1-p2-p3					
Valore di stima:					€ 513.896,40

Valore di stima: € 513.896,40

**Valore finale di stima: € 513.896,40**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - via dei Lanfranchi 18, edificio unico, scala unica, interno 2-4, piano pT-p1-p2

L'Unità Immobiliare conseguente denominata LOTTO 2 è composta da n. 2 miniappartamenti (int.2 ed int.4) uniti in verticale con scala interna prefabbricata (da realizzare), dalla quota parte proporzionale del piano piloty e dal godimento del distacco al piano terra sempre in parti proporzionali, oltre ai due posti auto previsti dal piano Regolatore in caso di frazionamenti: a) int. 2 – appartamento di due camere, angolo cucina e servizio con balcone situato al piano primo con accesso da balcone con scala comune di collegamento con il piano terra, inserito in palazzina di tre piani f.t.; il frazionamento adottato non prevedeva la presenza di una scala interna, per cui è necessario adottare modifiche alla distribuzione interna per consentire il layout della scala secondo regole edilizie del Comune di Roma. L'unità immobiliare confina con: int.1, balcone e scala comune, distacchi, salvo altri. L'u.i. risulta urbanisticamente agibile, ma non è abitabile per l'assenza degli impianti elettrico, sanitario, riscaldamento; inoltre mancano le finestre, le tapparelle e le porte interne ed esterna di accesso alla u.i. Dovrà essere oggetto di lavori di completamento (intonaci, rivestimenti, infissi, impianti, realizzazione scala interna con spostamento muri interni ed apertura varco solaio). Il posto auto sarà pertinenziale e sarà ricavato nei Beni Comuni non Censibili, con il frazionamento del sub 502. L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 505 - zona censuaria 5 - categoria A/4 - classe 3 - consistenza 3 vani - rendita catastale €449,32. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 60,38 da cui detrarre la superficie impegnata per la scala interna (circa 5 mq per piano) b) int. 4 – appartamento di due camere, angolo cucina e servizio con doppio balcone situato al piano secondo con accesso da scala interna da realizzare , inserito in palazzina di tre piani f.t.; il frazionamento adottato non prevedeva la presenza di una scala interna, per cui è necessario adottare modifiche alla distribuzione interna per consentire il layout della scala secondo regole edilizie del Comune di Roma. L'unità immobiliare confina con: int.3, balcone int.3, distacchi, salvo altri. L'u.i. risulta in fase di costruzione per gli aspetti catastali (censita F3) ed in ristrutturazione per frazionamento e fusione per gli aspetti urbanistici (non vi sono abusi per maggiore volumetria), inoltre dovrà essere oggetto di lavori meno importanti di completamento (intonaci, rivestimenti, infissi, impianti, spostamento bagno, ecc.). L'U.I. non è agibile urbanisticamente per l'assenza di una scala di accesso che con la soluzione adottata in CILA è interna e risulta necessario un intervento strutturale per l'apertura di un varco ne solaio. L'u.i. non risulta altresì abitabile per l'assenza degli impianti, delle finestre, delle porte interne ed esterne. L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 507 - categoria F/3 senza rendita. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 60,38 da cui detrarre la superficie impegnata per la scala interna (circa 5 mq per piano). L'ingresso principale è da Via dei Lanfranchi 18. Esiste una accesso secondario da Via del Candiano snc che tuttavia apre su zona A1 della Riserva



della Valle dei Casali e che non risulta essere mai stato regolarizzato con parere dell'Ufficio del Parco della Valle dei Casali. c) parte proporzionale del piano piloty, che seppure accatastato C7, da più approfondite indagini è stato riscontrato essere soggetto ad atto d'obbligo Notaio [redacted] del 31.7.1964 n.62083 ord. e n. 43048 formalità che prevede, su richiesta del Comune, di mantenere a giorno il piano piloty come da progetto approvato e di renderlo comune. L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 503 - zona censuaria 5 - categoria C/7 - classe 1 - consistenza 114 mq - rendita catastale €.441,57. d) n. 2 posti auto (uno per ogni interno) da ricavare nel distacco a piano strada, previo prove e misurazioni atte ad ottenere il miglior risultato. Il distacco è censito al Foglio 446 - particella 29 - sub 502 senza rendita in quanto bene comune. Si dovrà quindi procedere, una volta individuati i posti auto al frazionamento del sub 502 in cinque sub (uno per il residuo distacco e gli altri quattro sub per i posti auto del primo e secondo lotto). Si prevedono n.2 posti auto da mq.10 cad.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 446, Part. 29, Sub. 502, Categoria E - Fg. 446, Part. 29, Sub. 507, Categoria F3 - Fg. 446, Part. 29, Sub. 505, Zc. 5, Categoria A4 - Fg. 446, Part. 29, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 368.210,50

il metodo è ampiamente descritto nella documentazione in atti e tiene conto del valore OMI in discesa, della riduzione dei costi di costruzione per la forte riduzione del costo della manodopera, della unicità della porzione d'immobile, esposto a Sud-Es con ampie finestrate che aprono su ampio distacco arredato a verde con piante sempre verdi nel parco riserva Valle dei Casali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Complesso immobiliare Roma (RM) - via dei Lanfranchi 18, edificio unico, scala unica, interno 2-4, piano pT-p1-p2	110,74 mq	3.325,00 €/mq	€ 368.210,50	100,00%	€ 368.210,50
Valore di stima:					€ 368.210,50

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Breve Cronistoria: L'edificio è stato realizzato in conformità al progetto approvato con Concessione Edilizia n.395/c del 7.9.64 e succ.va variante n.526E del 1965. Fino al gennaio 2011 l'edificio è stato adibito a residenza della [redacted]. In data 26 gennaio 2011 i [redacted], incaricano l'Arch. [redacted] di redigere un progetto al fine di poter frazionare e vendere l'immobile in quattro unità immobiliari oltre il piano piloty e posti auto all'aperto. L'Arch. [redacted] ha presentato una CIL con prot. n.4543 del 26.1.2011 in virtù della quale vengono eseguiti i lavori di nuova distribuzione interna e nuova muratura perimetrale interna a fodera dell'esistente con isolante termico, realizzazione di n. 4 bagni (uno per ogni interno) e n.4 angoli cottura (uno per ogni interno). Viene



prevista nel progetto, la sostituzione degli infissi interni ed esterni. Alla data del novembre 2011 i lavori sono parzialmente eseguiti con assenza degli infissi interni ed esterni, intonaci, pavimenti e soffitti in vaste porzioni dell'immobile, impianti da realizzare, infrastrutture comuni (citofono, illuminazione, ecc.) da realizzare. In data 10.11.11 con prot. 84569, l'arch. [REDACTED] presenta in data 10.11.11 al IX Dip.to la DIA prot.n.84569 con la quale comunica una variante in corso d'opera che prevede la chiusura di alcune porte determinando in tal modo la definitiva separazione tra le u.i. ed una scala esterna per raggiungere il secondo piano. Per problemi economici si fermano i lavori che sono andati avanti con la sola chiusura con muratura delle porte di separazione tra le u.i. costituendo in tal modo le 4 u.i. indicate nella suddetta DIA.

In data 18.11.11 è stato notificato al Coerede [REDACTED] il Verbale di Pignoramento Immobili del 1.12.2011 nn.133256/84660 emesso dal Tribunale di Roma contro [REDACTED] a favore [REDACTED] gravante la quota di 1/2 della proprietà dell'immobile. Viene altresì notificato al fratello [REDACTED] il divieto ad alienare la quota di comproprietà trattandosi di bene indiviso.

A seguito incarico avuto in data 5.12.2012, avendo riscontrato il frazionamento di fatto, lo scrivente ha effettuato i relativi frazionamenti catastali per poter procedere ad una vendita per lotti, necessaria per poter coprire gradualmente il debito contratto che risultava alla data dell'incarico inferiore al valore complessivo dell'Edificio.

Successivamente con n. RGE 2103/2014 si è riunita alla Procedura anche il [REDACTED] con un credito più importante che derivava dall'accensione di un mutuo per l'esecuzione dei lavori di €.200.000 intestato a [REDACTED] ed a [REDACTED] per il quale risultavano insolute numerose rate.

Poichè l'edificio ricade in zona sottoposta al vincolo paesaggistico è venuta meno l'ipotesi di fare approvare un progetto di realizzazione di una scala esterna che avrebbe comportato tempi e costi con un profilo elevato di progettualità e consulenza tecnica con i conseguenti costi elevati, insostenibile per l'economia della Procedura Esecutiva.

Fu quindi autorizzata dal GE la presentazione di una CILA funzionale alla vendita all'asta IN LOTTI COMPOSTI IN VERTICALE PER EVITARE SCALE ESTERNE CHE DIVENGONO INTERNE (u.i.sub 504 e sub 506 - U.I.SUB 505 E SUB 507), DI TIPO PREFABBRICATE E CERTIFICATE CE. Il costo della procedura e relative incombenze di messa in sicurezza e sorveglianza dovrà essere sostenuto SECONDO ORDINANZA DEL GE.

Si fa presente che lo scrivente, in quanto estensore della documentazione allegata alla CILA CP 2018/149530 del 5.11.18, nonchè estensore del Piano Sostitutivo della Sicurezza, ha diritto a vedere soddisfatto l'Onorario conseguente a tale attività propedeutica al fine di poter rilasciare la Certificazione di Regolarità Urbanistica, solamente dopo aver messo in sicurezza l'immobile, aver realizzato gli standard minimi urbanistici ed aver eseguito la chiusura lavori.

Gli onorari conseguenti, ed i costi per la messa in sicurezza preventivati assommano complessivamente ad €. 37.000,00, come da specifica professionale inoltrata al GE, oltre oneri di legge ed Imprevisti 10% di €.3.700. Tali onorari dovranno essere corrisposti SECONDO ORDINANZA DEL GE, detratto l'acconto di € 2.000 versato dagli esecutati, entro 30 gg dalla vendita.

Per la seconda u.i., che costituisce il secondo lotto, è necessaria l'autorizzazione del Genio Civile da allegare ad una SCIA per l'apertura di un varco sul solaio tra il primo ed il secondo piano, non trattandosi più di Edilizia Libera in assenza di aspetti Strutturali

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 28/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Serafini Sergio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - via dei Lanfranchi 18, edificio unico, scala unica, interno 1-3, piano pT-p1-p2-p3  
L'Unità Immobiliare conseguente denominata LOTTO 1 è composta da n. 2 miniappartamenti (int.1 ed int.3) uniti in verticale con scala interna prefabbricata (da realizzare - attuale passaggio con scala di cantiere), dall'accesso riservato alla Terrazza di copertura condominiale, dalla quota parte proporzionale del piano piloty e dal godimento del distacco al piano terra sempre in parti proporzionali, oltre ai due posti auto previsti dal piano Regolatore in caso di frazionamenti: a) int. 1 – appartamento di due camere, angolo cucina e servizio con balcone situato al piano primo con accesso da balcone con scala comune di collegamento con il piano terra, inserito in palazzina di tre piani f.t.; il frazionamento adottato non prevedeva la presenza di una scala interna, per cui è necessario adottare modifiche alla distribuzione interna per consentire il layout della scala secondo regole edilizie del Comune di Roma. L'unità immobiliare confina con: int.2, balcone e vano scala comune, distacchi, salvo altri. L'u.i. risulta urbanisticamente agibile, ma non è abitabile per l'assenza degli impianti elettrico, sanitario, riscaldamento e di alcune murature perimetrali; inoltre mancano le finestre, le tapparelle e le porte interne ed esterna di accesso alla u.i. Dovrà essere oggetto di lavori importanti di completamento (intonaci, rivestimenti, infissi, impianti, realizzazione scala interna con spostamento muri interni). Il posto auto sarà pertinenziale e sarà ricavato nei Beni Comuni non Censibili, con il frazionamento del sub 502. L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 504 - zona censuaria 5 - categoria A/4 - classe 4 - consistenza 3 vani - rendita catastale €.526,79. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 74,05 da cui detrarre la superficie impegnata per la scala interna (circa 5 mq per piano) b) int. 3 – appartamento di due camere, angolo cucina e servizio con balcone situato al piano secondo con accesso da scala interna da realizzare (attualmente è presente una scala di cantiere), inserito in palazzina di tre piani f.t.; il frazionamento adottato non prevedeva la presenza di una scala interna, per cui è necessario adottare modifiche alla distribuzione interna per consentire il layout della scala secondo regole edilizie del Comune di Roma. L'unità immobiliare confina con: int.4, balcone e vano scala comune, distacchi, salvo altri. L'u.i. risulta in fase di costruzione per gli aspetti catastali (censita F3) ed in ristrutturazione per frazionamento e fusione per gli aspetti urbanistici (non vi sono abusi per maggiore volumetria), inoltre dovrà essere oggetto di lavori importanti di completamento (intonaci, rivestimenti, infissi, impianti, spostamento bagno, ecc.). L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 506 - categoria F/3 senza rendita. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 73,65 da cui detrarre la superficie impegnata per la scala interna (circa 5 mq per piano). L'int.3 non è abitabile per le carenze di impianti, rivestimenti, porzioni di muri perimetrali, assenza di finestre, tapparelle ed infissi interni ed esterni (portoncino). Per l'agibilità urbanistica è necessaria la scala di accesso e la chiusura delle porzioni di pareti perimetrali almeno con i telai delle finestre installati, nonchè l'accatastamento. L'ingresso principale è da Via dei Lanfranchi 18. Esiste un accesso secondario da Via del Candiano snc che tuttavia apre su zona A1 della Riserva della Valle dei Casali e che non risulta essere mai stato regolarizzato con parere dell'Ufficio del Parco della Valle dei Casali. c) accesso riservato al terrazzo sito al terzo piano censito come bene comune a lastrico solare; l'accesso avviene da scala collegata al balcone dell'int.3. Lo stato di abbandono ha logorato le guaine impermeabili nella zona soprastante il lotto 1. E' pertanto necessario un intervento sia per la manutenzione straordinaria delle impermeabilizzazioni, sia per la posa in opera di pavimentazione con isolamento termico e sia per la realizzazione di un parapetto di sicurezza previo autorizzazione



paesaggistica dell'Ufficio del Parco della Valle dei Casali. Il terrazzo sviluppa una superficie netta di 180 mq ed è censito al Foglio 446 - particella 29 - sub 508 senza rendita in quanto bene comune. d) parte proporzionale del piano piloty, che seppure accatastato C7, da più approfondite indagini è stato riscontrato essere soggetto ad atto d'obbligo Notaio [REDACTED] del 31.7.1964 n.62083 ord. e n. 43048 formalità che prevede, su richiesta del Comune, di mantenere a giorno il piano piloty come da progetto approvato e renderlo comune. L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 504 - zona censuaria 5 - categoria C/7 - classe 1 - consistenza 114 mq - rendita catastale €.441,57. e) n. 2 posti auto (uno per ogni interno) da ricavare nel distacco a piano strada, previo prove e misurazioni atte ad ottenere il miglior risultato. Il distacco è censito al Foglio 446 - particella 29 - sub 502 senza rendita in quanto bene comune. Si dovrà quindi procedere, una volta individuati i posti auto al frazionamento del sub 502 in cinque sub (uno per il residuo distacco e gli altri quattro sub per i posti auto del primo e secondo lotto). Si prevedono n.2 posti auto da mq.10 cad.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 446, Part. 29, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C7 - Fg. 446, Part. 29, Sub. 504, Zc. 5, Categoria A4 - Fg. 446, Part. 29, Sub. 508, Categoria L - Fg. 446, Part. 29, Sub. 502, Categoria E - Fg. 446, Part. 29, Sub. 506, Zc. 5, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma prevedono per la zona ove è sito l'immobile oggetto di stima una destinazione CITTA' DA RISTRUTTURARE - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI che è conforme alla destinazione d'uso dell'immobile oggetto di perizia. L'edificio nel suo complesso risulta legittimato con volumetria assentita da regolare Concessione Edilizia rilasciata al precedente proprietario [REDACTED] con n.395/C/1963 del 7.9.1964 e successiva licenza di variante n. 526/E/1965 che prevedeva la modifica del tetto in terrazzo. L'edificio post operam risulta in parte legittimato dalla DIA prot. 84569 del 10.11.11 con il frazionamento con incremento del numero di u.i. ed in parte dovrà essere legittimato, con particolare riferimento alle u.i. site al piano secondo, con l'esecuzione dei lavori di completamento che prevedono la realizzazione di scale interne, che per gli intt. 2 e 4 prevedono l'approvazione da parte del Genio Civile degli interventi adottati per l'apertura del varco di passaggio sul solaio tra il piano primo ed il piano secondo. Gli interventi dovranno tener conto dei vincoli paesaggistici da parte degli Enti competenti, previsti dalle NTA del PRG di Roma secondo le norme previste dal PTP n.15/10 Valle dei Casali DGR 16.2.88 - L.R. 24/98..

L'u.i. in oggetto non è dotata dell'attestato di certificazione energetica, a causa della mancanza delle finestre, la cui redazione è pertanto a carico dell'acquirente. Agli atti del fascicolo in essere presso il Comune di Roma non c'è traccia del Collaudo Statico. Il Complesso Edilizio è attualmente privo di abitabilità e non è presente presso il fascicolo depositato presso il IX Dip.to del Comune di Roma il certificato di imbocco in fogna comunale. Infine è da tenere nel debito conto la variazione di Destinazione d'uso del terreno che separa il secondo accesso carrabile dalla via di Candiano, che nel 2008 è cambiata da "Tessuto prevalentemente residenziale" a "Verde Pubblico" effettuata con controdeduzione prot. 20288 ed inserita nelle nuove regole di PRG del 2008 che sono decadute nel 2018 e che determina di fatto la non utilizzabilità del passaggio carrabile ed a cui non è stata fatta alcuna opposizione. Dovrà essere presentata dai futuri proprietari una richiesta specifica agli Enti competenti di deroga tenuto conto della preesistenza del passaggio e della difficoltà oggettiva di accesso per eventuali mezzi di soccorso dall'accesso di Via dei Lanfranchi che risulta di larghezza 3,00 mt. inferiore al minimo richiesto dai VVF di 3,50 mt. per l'accesso ai mezzi di soccorso antincendio. Ulteriori costi dovranno pertanto essere sostenuti, in fase di richiesta di agibilità, per le opere compensative richieste dal Comune di Roma per il rilascio dell'agibilità. Al fine pertanto di rendere agibili le u.i. realizzate con frazionamento dai [REDACTED] i cui lavori sono stati sospesi per mancanza di risorse economiche, dovranno essere pertanto effettuati gli interventi di completamento delle opere previste nella D.I.A. implementata dalla CILA prot. CP 2018/149530 del 5.11.18 con relativi oneri comunali ed erariali e compensi professionali di



seguito indicati che avendo un forte impatto economico sono stati valutati nell'ambito della stima del valore di mercato degli immobili al fine di non equiparare immobili con diversi gradi di finitura: - Costo di Costruzione delle Opere di Completamento delle u.i. al fine di renderle abitabili e fruibili =€. 172.300,00 - Costo di Costruzione delle Opere di Completamento dei Beni Comuni (scale, ascensore, posti auto, ecc.) al fine di rendere le u.i. abitabili e fruibili =€. 71.700,00 - Totale Costo di Costruzione =€. 244.000,00 - Oneri di Costruzione richiesti dal Comune di Roma (pari al 10% del Costo di Costruzione) =€. 24.400,00 - Oneri per Diritti di Segreteria Comune di Roma =€. 2.000,00 - Oneri Professionali per Direzione dei Lavori, Nuova CILA per prolungare la validità della precedente DIA che è scaduta il 10.11.14, Coordinamento della Sicurezza ex DLG 81, pratica presso il XI Municipio per Certificato di Imbocco in Fogna che risulta mancare nel fascicolo edilizio, ecc. provvisoriamente tali oneri sono stati cumulativamente e prudenzialmente posti pari a =€. 37.000,00 oltre lavori per imbocco in fogna - Ulteriori oneri catastali e professionali dovuti per volture e nuovi DOCFA = €. 3.000,00 Gli oneri sopraindicati sono necessari per poter consegnare la Dichiarazione di Fine Lavori necessari per l'effettiva abitabilità delle u.i.. Tuttavia la mancanza della licenza di abitabilità potrà generare ulteriori costi di natura aleatoria per i quali è utile riportarne una indicazione sommaria al fine di poter orientare il possibile acquirente: - Onorario Professionista incaricato per redigere la Relazione Tecnica Asseverata da allegare alla richiesta di agibilità (pratica di Accertamento di Conformità) = €. 5.000,00 - Onorario Ingegnere/Architetto con oltre 10 anni iscrizione Albo per Collaudo Statico/Perizia Statica =€. 8.000,00 - Attestato di Prestazione Energetica = €. 1.000,00 Il presumibile costo delle attività da effettuarsi entro i termini di legge per poter sanare le carenze riscontrate e per poter presentare la richiesta di agibilità prevista dal DPR 380 è quindi di circa €300.000,00 per quanto concerne opere e prestazioni professionali per la fine lavori e di ulteriori €14.000,00 per le attestazioni, le perizie e le certificazioni richieste dalla procedura per la richiesta della Licenza di Abitabilità, suscettibile di eventuali aumenti e/o riduzioni, da valutare prudenzialmente nell'alea del 10%, in relazione ad eventuali varianti dei lavori nonché alle tassazioni comunali che saranno calcolate all'esito delle pratiche. E' stata presentata CILA in Sanatoria prot. CP 2018/149530 del 5.11.18 per consentire il frazionamento in due lotti dei quali il lotto A è già dotato di varco sul solaio tra il piano primo ed il secondo. Tuttavia devono essere portati a termine i lavori minimali per rendere agibile d'immobile e poter effettuare il rogito come u.i. in costruzione che devono essere portata a compimento entro il termine fissato dal G.I. (con riferimento alla lg.47 entro 90 gg) L'eventuale variazione del DD.LL. deve avvenire a soddisfazione economica del precedente DD.LL. che vanta un credito per Onorario Professionale, rimborsi spese ed opere di messa in sicurezza per €37.000,00 oltre oneri di legge

**Prezzo base d'asta: € 513.896,40**

## **LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - via dei Lanfranchi 18, edificio unico, scala unica, interno 2-4, piano pT-p1-p2  
l'Unità Immobiliare conseguente denominata LOTTO 2 è composta da n. 2 miniappartamenti (int.2 ed int.4) uniti in verticale con scala interna prefabbricata (da realizzare), dalla quota parte proporzionale del piano piloty e dal godimento del distacco al piano terra sempre in parti proporzionali, oltre ai due posti auto previsti dal piano Regolatore in caso di frazionamenti: a) int. 2 – appartamento di due camere, angolo cucina e servizio con balcone situato al piano primo con accesso da balcone con scala comune di collegamento con il piano terra, inserito in palazzina di tre piani f.t.; il frazionamento adottato non prevedeva la presenza di una scala interna, per cui è necessario adottare modifiche alla distribuzione interna per consentire il layout della scala secondo regole edilizie del Comune di Roma. L'unità immobiliare confina



con: int.1, balcone e scala comune, distacchi, salvo altri. L'u.i. risulta urbanisticamente agibile, ma non è abitabile per l'assenza degli impianti elettrico, sanitario, riscaldamento; inoltre mancano le finestre, le tapparelle e le porte interne ed esterna di accesso alla u.i. Dovrà essere oggetto di lavori di completamento (intonaci, rivestimenti, infissi, impianti, realizzazione scala interna con spostamento muri interni ed apertura varco solaio). Il posto auto sarà pertinenziale e sarà ricavato nei Beni Comuni non Censibili, con il frazionamento del sub 502. L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 505 - zona censuaria 5 - categoria A/4 - classe 3 - consistenza 3 vani - rendita catastale €.449,32. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 60,38 da cui detrarre la superficie impegnata per la scala interna (circa 5 mq per piano) b) int. 4 - appartamento di due camere, angolo cucina e servizio con doppio balcone situato al piano secondo con accesso da scala interna da realizzare, inserito in palazzina di tre piani f.t.; il frazionamento adottato non prevedeva la presenza di una scala interna, per cui è necessario adottare modifiche alla distribuzione interna per consentire il layout della scala secondo regole edilizie del Comune di Roma. L'unità immobiliare confina con: int.3, balcone int.3, distacchi, salvo altri. L'u.i. risulta in fase di costruzione per gli aspetti catastali (censita F3) ed in ristrutturazione per frazionamento e fusione per gli aspetti urbanistici (non vi sono abusi per maggiore volumetria), inoltre dovrà essere oggetto di lavori meno importanti di completamento (intonaci, rivestimenti, infissi, impianti, spostamento bagno, ecc.). L'U.I. non è agibile urbanisticamente per l'assenza di una scala di accesso che con la soluzione adottata in CILA è interna e risulta necessario un intervento strutturale per l'apertura di un varco ne solaio. L'u.i. non risulta altresì abitabile per l'assenza degli impianti, delle finestre, delle porte interne ed esterne. L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 507 - categoria F/3 senza rendita. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 60,38 da cui detrarre la superficie impegnata per la scala interna (circa 5 mq per piano). L'ingresso principale è da Via dei Lanfranchi 18. Esiste un accesso secondario da Via del Candiano snc che tuttavia apre su zona A1 della Riserva della Valle dei Casali e che non risulta essere mai stato regolarizzato con parere dell'Ufficio del Parco della Valle dei Casali. c) parte proporzionale del piano piloty, che seppure accatastato C7, da più approfondite indagini è stato riscontrato essere soggetto ad atto d'obbligo Notaio [redacted] del 31.7.1964 n.62083 ord. e n. 43048 formalità che prevede, su richiesta del Comune, di mantenere a giorno il piano piloty come da progetto approvato e di renderlo comune. L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 503 - zona censuaria 5 - categoria C/7 - classe 1 - consistenza 114 mq - rendita catastale €.441,57. d) n. 2 posti auto (uno per ogni interno) da ricavare nel distacco a piano strada, previo prove e misurazioni atte ad ottenere il miglior risultato. Il distacco è censito al Foglio 446 - particella 29 - sub 502 senza rendita in quanto bene comune. Si dovrà quindi procedere, una volta individuati i posti auto al frazionamento del sub 502 in cinque sub (uno per il residuo distacco e gli altri quattro sub per i posti auto del primo e secondo lotto). Si prevedono n.2 posti auto da mq.10 cad. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 446, Part. 29, Sub. 502, Categoria E - Fg. 446, Part. 29, Sub. 507, Categoria F3 - Fg. 446, Part. 29, Sub. 505, Zc. 5, Categoria A4 - Fg. 446, Part. 29, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma prevedono per la zona ove è sito l'immobile oggetto di stima una destinazione CITTA' DA RISTRUTTURARE - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI che è conforme alla destinazione d'uso dell'immobile oggetto di perizia. L'edificio nel suo complesso risulta legittimato con volumetria assentita da regolare Concessione Edilizia rilasciata al precedente proprietario [redacted] con n.395/C/1963 del 7.9.1964 e successiva licenza di variante n. 526/E/1965 che prevedeva la modifica del tetto in terrazzo. L'edificio post operam risulta in parte legittimato dalla DIA prot. 84569 del 10.11.11 con il frazionamento con incremento del numero di u.i. ed in parte dovrà essere legittimato, con particolare riferimento alle u.i. site al piano secondo, con l'esecuzione



dei lavori di completamento che prevedono la realizzazione di scale interne, che per gli intt. 2 e 4 prevedono l'approvazione da parte del Genio Civile degli interventi adottati per l'apertura del varco di passaggio sul solaio tra il piano primo ed il piano secondo. Gli interventi dovranno tener conto dei vincoli paesaggistici da parte degli Enti competenti, previsti dalle NTA del PRG di Roma secondo le norme previste dal PTP n.15/10 Valle dei Casali DGR 16.2.88 - L.R. 24/98.. L'u.i. in oggetto non è dotata dell'attestato di certificazione energetica, a causa della mancanza delle finestre, la cui redazione è pertanto a carico dell'acquirente. Agli atti del fascicolo in essere presso il Comune di Roma non c'è traccia del Collaudo Statico. Il Complesso Edilizio è attualmente privo di abitabilità e non è presente presso il fascicolo depositato presso il IX Dip.to del Comune di Roma il certificato di imbocco in fogna comunale. Infine è da tenere nel debito conto la variazione di Destinazione d'uso del terreno che separa il secondo accesso carrabile dalla via di Candiano, che nel 2008 è cambiata da "Tessuto prevalentemente residenziale" a "Verde Pubblico" effettuata con controdeduzione prot. 20288 ed inserita nelle nuove regole di PRG del 2008 che sono decadute nel 2018 e che determina di fatto la non utilizzabilità del passaggio carrabile ed a cui non è stata fatta alcuna opposizione. Dovrà essere presentata dai futuri proprietari una richiesta specifica agli Enti competenti di deroga tenuto conto della preesistenza del passaggio e della difficoltà oggettiva di accesso per eventuali mezzi di soccorso dall'accesso di Via dei Lanfranchi che risulta di larghezza 3,00 mt. inferiore al minimo richiesto dai VVF di 3,50 mt. per l'accesso ai mezzi di soccorso antincendio. Ulteriori costi dovranno pertanto essere sostenuti, in fase di richiesta di agibilità, per le opere compensative richieste dal Comune di Roma per il rilascio dell'agibilità. Al fine pertanto di rendere agibili le u.i. realizzate con frazionamento dai [REDACTED] i cui lavori sono stati sospesi per mancanza di risorse economiche, dovranno essere pertanto effettuati gli interventi di completamento delle opere previste nella D.I.A. implementata dalla CILA prot. CP 2018/149530 del 5.11.18 con relativi oneri comunali ed erariali e compensi professionali di seguito indicati che avendo un forte impatto economico sono stati valutati nell'ambito della stima del valore di mercato degli immobili al fine di non equiparare immobili con diversi gradi di finitura: - Costo di Costruzione delle Opere di Completamento delle u.i. al fine di renderle abitabili e fruibili =€. 172.300,00 - Costo di Costruzione delle Opere di Completamento dei Beni Comuni (scale, ascensore, posti auto, ecc.) al fine di rendere le u.i. abitabili e fruibili =€. 71.700,00 - Totale Costo di Costruzione =€. 244.000,00 - Oneri di Costruzione richiesti dal Comune di Roma (pari al 10% del Costo di Costruzione) =€. 24.400,00 - Oneri per Diritti di Segreteria Comune di Roma =€. 2.000,00 - Oneri Professionali per Direzione dei Lavori, Nuova CILA per prolungare la validità della precedente DIA che è scaduta il 10.11.14, Coordinamento della Sicurezza ex DLG 81, pratica presso il XI Municipio per Certificato di Imbocco in Fogna che risulta mancare nel fascicolo edilizio, ecc. provvisoriamente tali oneri sono stati cumulativamente e prudenzialmente posti pari a =€. 37.000,00 oltre lavori per imbocco in fogna - Ulteriori oneri catastali e professionali dovuti per volture e nuovi DOCFA = €. 3.000,00 Gli oneri sopraindicati sono necessari per poter consegnare la Dichiarazione di Fine Lavori necessari per l'effettiva abitabilità delle u.i.. Tuttavia la mancanza della licenza di abitabilità potrà generare ulteriori costi di natura aleatoria per i quali è utile riportarne una indicazione sommaria al fine di poter orientare il possibile acquirente: - Onorario Professionista incaricato per redigere la Relazione Tecnica Asseverata da allegare alla richiesta di agibilità (pratica di Accertamento di Conformità) = €. 5.000,00 - Onorario Ingegnere/Architetto con oltre 10 anni iscrizione Albo per Collaudo Statico/Perizia Statica =€. 8.000,00 - Attestato di Prestazione Energetica = €. 1.000,00 Il presumibile costo delle attività da effettuarsi entro i termini di legge per poter sanare le carenze riscontrate e per poter presentare la richiesta di agibilità prevista dal DPR 380 è quindi di circa €300.000,00 per quanto concerne opere e prestazioni professionali per la fine lavori e di ulteriori €14.000,00 per le attestazioni, le perizie e le certificazioni richieste dalla procedura per la richiesta della Licenza di Abitabilità, suscettibile di eventuali aumenti e/o riduzioni, da valutare prudenzialmente nell'alea del 10%, in relazione ad eventuali varianti dei lavori nonché alle



tassazioni comunali che saranno calcolate all'esito delle pratiche. E' stata presentata CILA in Sanatoria prot. CP 2018/149530 del 5.11.18 per consentire il frazionamento in due lotti dei quali il lotto A è già dotato di varco sul solaio tra il piano primo ed il secondo. Tuttavia devono essere portati a termine i lavori minimali per rendere agibile d'immobile e poter effettuare il rogito come u.i. in costruzione che devono essere portata a compimento entro il termine fissato dal G.I. (con riferimento alla lg.47 entro 90 gg) L'eventuale variazione del DD.LL. deve avvenire a soddisfazione economica del precedente DD.LL. che vanta un credito per Onorario Professionale, rimborsi spese ed opere di messa in sicurezza per €37.000,00 oltre oneri di legge



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1786/2011 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 513.896,40**

<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via dei Lanfranchi 18, edificio unico, scala unica, interno 1-3, piano pT-p1-p2-p3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 446, Part. 29, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C7 - Fg. 446, Part. 29, Sub. 504, Zc. 5, Categoria A4 - Fg. 446, Part. 29, Sub. 508, Categoria L - Fg. 446, Part. 29, Sub. 502, Categoria E - Fg. 446, Part. 29, Sub. 506, Zc. 5, Categoria F3	<b>Superficie</b>	137,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: PARTI ESTERNE Parti Comuni: il complesso immobiliare oggetto di stima è dotato di accesso pedonale e carrabile indipendente dalla Via dei Lanfranchi 18. L'accesso pedonale/carrabile avviene con cancello ad apertura manuale a scorrimento orizzontale. I gradini e le relative alzate della scala esistente sono realizzati con lastre di travertino. Piano Terra: La pavimentazione attuale del distacco è irregolare con marmette miste di porfido e graniglia di cemento ad opera incerta in alcune parti e con battuto di breccia e cemento in altre parti carrabili, con porzioni di verde in fioriere realizzate in muratura lungo il confine, e risente della sospensione dei lavori di ristrutturazione, essendo stata oggetto di interventi di collegamento dei fognoli ed altri servizi non regolarmente richiusi. Piano Primo: la pavimentazione dei balconi risulta essere stata completamente demolita. Piano Secondo: la pavimentazione dei balconi risulta essere stata completamente demolita. Piano Terzo: la pavimentazione del terrazzo è inesistente essendo stata installata la guaina di asfalto senza protezione, di conseguenza a causa della presenza di alti alberi di pino, i bocchettoni previsti si sono intasati e l'acqua piovana ha superato il livello dei verticali e si è infiltrata nel massetto sottostante per poi infiltrarsi negli intonaci del soffitto del piano secondo, in particolar modo dell'int.3. Il terrazzo è privo di parapetti regolamentari, essendo presente unicamente un cordolo in muratura di circa 30 cm. Rivestimenti pareti esterne: Cortina in mattoni pieni colore rosso chiaro. Cornici in muratura, intonaco e stucco tinteggiate colore grigio peperino chiaro. Intonaco con tinteggiatura grigio basalto per le travi in oggetto dei balconi e delle sporgenze. Intonaco con tinteggiatura bianca per i celetti dei balconi e gli intradossi degli aggetti. Soglie delle finestre e portefinestre in travertino. Parapetti dei balconi in ferro verniciato con disegno regolare. Gran parte dei parapetti sono stati rimossi durante i lavori. Stante la scarsa qualità architettonica dei parapetti esistenti si potrà intervenire in fase di completamento per migliorarne l'aspetto estetico. Infissi esterni: Attualmente non sono presenti gli infissi esterni, né le porte, né le tapparelle/persiane, né le finestre. L'accesso da Via dei Lanfranchi avviene con cancello ad apertura manuale con scorrimento orizzontale. L'accesso da Via dei Candiano è del tipo a due ante in metallo ad apertura manuale. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: LOCALI INTERNI Piano Terra - Tettoia Piano Piloty: L'altezza interna dei locali è di mt.2,40. La tettoia è internamente pavimentata con marmette in cotto colore rosso. Sono da completare alcune porzioni prive di pavimento per utilizzi diversi (piccoli depositi, muri non autorizzati, ecc.) la cui eliminazione durante i lavori ha permesso di poter effettuare l'accatastamento a tettoia e di evitare abusi edilizi per aumento di volumetria che nella zona sottoposta a vincoli ambientali avrebbe potuto generare aspetti sanzionatori. Gli intonaci devono essere revisionati e deve essere eseguita una nuova tinteggiatura. Il locale, attualmente ingombro dalle masserizie del cantiere, deve essere sgombrato portando a discarica tutti gli oggetti ivi depositati qualora venga messo in vendita. Sono da proteggere con cassonetti in cartongesso i passaggi di impianti fino alla base delle colonne verticali. Piano Primo - int.1: L'altezza interna dei locali è di mt.3,00. L'ingresso è all'americana ma ben definito direttamente nel salone nel quale, dopo il bagno, nel quale sono presenti: doccia, wc, bidet e lavabo, cui si accede dal salone, è presente l'angolo cucina a giorno. Di fronte alla porta del bagno si apre la porta della camera da letto matrimoniale di dimensioni 14,30 mq.&gt; 14 mq. richiesti dal regolamento Edilizio. La necessità di dover realizzare la scala di collegamento con il piano soprastante determinerà lo spostamento dei muri interni, con diversa collocazione del bagno. Allo stato attuale mancano gli infissi interni ed esterni, devono essere completati gli impianti, devono essere completati gli intonaci con le riprese necessarie per l'installazione degli infissi e deve essere tinteggiata l'intera abitazione. La pavimentazione esistente è in ottime condizioni ed è costituita nel salone/cucina, nella camera da letto e nel bagno da mattonelle di ceramica monocottura colore avana. Il rivestimento delle pareti del bagno è con mattonelle di ceramica avana chiaro con zoccolino e greca alla quota di circa 2 mt. di colore nero antracite. Si segnala l'assenza del rivestimento delle spallette della finestra del bagno che in mancanza di reperibilità di mattonelle dello stesso tipo costringerà al rifacimento totale del rivestimento delle pareti del bagno. Impianti tecnologici: Nel balcone è prevista la posizione della caldaia autonoma da installare che non è presente. Risultano installate solamente le tubazioni sia dell'impianto di riscaldamento che dell'impianto</p>		



idrico. Sono assenti sia i termosifoni che i sanitari. Per quanto concerne l'impianto elettrico sono stati installati i corrugati ed in parte sono presenti i conduttori elettrici. Sono assenti i componenti dell'impianto elettrico (prese, interruttori, ecc.). Tutti gli impianti dovranno essere riqualificati ai sensi del DM 37 e della LG. 10/91 e s.m.i. Piano Secondo - int.3: L'altezza interna dei locali è di mt.3,00. Attualmente risulta assente una scala regolare di accesso dal primo piano al secondo piano; l'attuale scala è di cantiere e non rispetta la formula di Blondel (A=alzata, P=pedata):  $2A + P = 62 \div 64$  cm. inserita nel regolamento edilizio pertanto l'u.i. non è agibile e risulta "in costruzione" ai fini catastali. Lascala sbarca direttamente nel salone all'americana. Il bagno (solamente accennato in quanto manca una parete e mezza), nel quale sono predisposti gli spazi per doccia, wc, bidet e lavabo, accede sul salone. E' da individuare la migliore posizione dell'angolo cottura (se al primo o al secondo piano), attualmente mancante di tutti gli allacci in quanto la zona è interessata dallo sbarco della scala interna. Di fronte alla futura porta del bagno si apre la porta di una camera da letto matrimoniale di dimensioni 14,30 mq. > 14 mq. richiesti dal regolamento Edilizio. L'abitazione potrà essere abitabile da n.4 persone. Allo stato attuale mancano gli infissi interni ed esterni, devono essere completati gli impianti, devono essere posti in opera i massetti e relativi pavimenti, devono essere completati gli intonaci con le riprese necessarie per l'installazione degli infissi e deve essere tinteggiata l'intera abitazione, oltre alle opere sopra riportate per la realizzazione del bagno e dell'angolo cucina. Impianti tecnologici: Nel balcone è accennata la posizione della caldaia autonoma da installare che non è presente. Non essendo stati realizzati i massetti risultano assenti sia le tubazioni dell'impianto idrico e di riscaldamento e sia i corrugati dell'impianto elettrico. Sono inoltre assenti sia i termosifoni che i sanitari. Per quanto concerne l'impianto elettrico sono stati installati i corrugati ed in parte sono presenti i conduttori elettrici. Sono assenti i componenti dell'impianto elettrico (prese, interruttori, ecc.). Tutti gli impianti dovranno essere realizzati ai sensi del DM 37 e della LG. 10/91 e s.m.i. STATO DI MANUTENZIONE - OPERE CIVILI DI COMPLETAMENTO Essendo stati i lavori sospesi a fine 2011 il metodo utilizzato per poter valutare lo stato di manutenzione è quello di valutare per ogni u.i. il costo delle opere civili necessarie per renderlo abitabile nonché il costo delle opere civili comuni come previste nel progetto allegato alla DIA e redatto dall'Arch. [REDACTED]. Si aggiungono i costi per l'iteriore fusione in due + 2 u.i. che implica la realizzazione di scale interne. Con riferimento alla descrizione delle u.i. sopra riportata, si riporta di seguito un elenco sintetico delle opere civili da realizzare per rendere abitabili le u.i. costituite a seguito del frazionamento/fusione, per la realizzazione del lotto A: Opere di Completamento Parti Comuni: quota 50% di: -sistemazione giardino con creazione vialetti di accesso ai posti auto e sistemazione a norma dei cancelli carrabili / pedonali di accesso dalla pubblica via -impianti elettrico condominiale ed illuminazione notturna esterna e delle scale/ballatoi di accesso alle u.i. -nuovo citofono per n.4 u.i. + tettoia -sistemazioni fognature e scarichi a norma con verifica e certificazione allaccio in fogna pubblica -nuovi allacci contatori del gas ed elettrici con realizzazione opere edili/impiantistiche necessarie secondo richieste ACEA ed ITALGAS -sistemazione del terrazzo con nuova impermeabilizzazione e bocchettoni di scarico acqua piovana nonché adeguamento del parapetto avente un'altezza inferiore a quella regolamentare e demolizione dei camini scarico fumi non più attivi esistenti. Opere di completamento u.i. - realizzazione di n.2 posti auto scoperti -realizzazione scala interna e modifica layout murature interne e conseguenti nuove murature, impianto elettrico ecc. -completamento bagno ed angolo cucina int.1 e 3 - massetti e pavimentazioni int.1 e 3 e balconi int.1, 2, 3, 4 -rivestimenti in ceramica bagno ed angolo cucina int.3 e spallette finestre int. 1, 2, 4 -soglie in travertino finestre e porte finestre int.3 -fornitura ed installazione infissi interni ed esterni ad alto rendimento energetico compresa certificazione energetica conseguente -completamento impianti tecnologici con la fornitura e posa in opera sanitari, termosifoni, caldaia, cavi elettrici, quadri elettrici, frutti elettrici, allaccio gas, ecc. e la riqualificazione delle parti d'impianto esistente con certificazione ai sensi del DM 37 -rifacimento ove mancanti dei parapetti dei balconi Piano Primo - int.2: L'altezza interna dei locali è di mt.3,00. L'ingresso è all'americana direttamente nel soggiorno/pranzo dal quale si accede ad un office di disimpegno tra l'ampia camera da letto matrimoniale di dimensioni 16,10 mq > 14 mq. richiesti dal regolamento Edilizio ed il bagno completo di wc, bidet e doccia. L'abitazione è abitabile da n.2 persone. Allo stato attuale mancano gli infissi interni ed esterni, devono essere completati gli impianti, devono essere completati gli intonaci con le riprese necessarie per l'installazione degli infissi e deve essere tinteggiata l'intera abitazione. La pavimentazione esistente è in ottime condizioni ed è costituita nel salone/cucina, nella camera da letto e nel bagno da mattonelle di ceramica monocottura colore avana. Il rivestimento delle pareti del bagno è con mattonelle di ceramica avana chiaro con zoccolino e greca alla quota di circa 2 mt. di colore nero antracite. Si segnala l'assenza del rivestimento delle spallette della finestra del bagno che in mancanza di reperibilità di mattonelle dello stesso tipo costringerà al rifacimento totale del rivestimento delle pareti del bagno. Impianti tecnologici: Nel balcone è prevista la posizione della caldaia autonoma da installare che non è presente. Risultano installate solamente le tubazioni sia dell'impianto di riscaldamento che dell'impianto idrico. Sono assenti sia i termosifoni che i sanitari. Per quanto concerne l'impianto elettrico sono stati installati i corrugati ed in parte sono presenti i conduttori elettrici. Sono assenti i componenti dell'impianto elettrico (prese, interruttori, ecc.). Tutti gli impianti dovranno essere riqualificati ai sensi del DM 37 e della LG. 10/91 e s.m.i. Piano Secondo - int.4: L'altezza interna dei locali è di mt.3,00. Attualmente risulta assente la scala di accesso dal primo piano al secondo piano e relativo giro scala, pertanto l'u.i. non è abitabile e risulta "in costruzione" ai fini catastali. L'ingresso è all'americana direttamente nel soggiorno/pranzo dal quale si accede ad un office di disimpegno tra l'ampia camera da letto matrimoniale di dimensioni 16,15 mq > 14 mq. richiesti dal regolamento Edilizio ed il bagno completo di wc, bidet e doccia. L'abitazione è abitabile da n.2 persone. Allo stato attuale mancano gli infissi interni ed esterni, devono essere completati gli impianti, devono essere completati gli intonaci con le riprese necessarie per l'installazione degli infissi e deve essere tinteggiata l'intera abitazione. La pavimentazione esistente è in ottime condizioni ed è costituita nel salone/cucina, nella camera da letto e nel bagno da mattonelle di ceramica monocottura colore avana. Il rivestimento delle pareti del bagno è con mattonelle di ceramica avana chiaro con zoccolino e greca alla quota di circa 2 mt. di colore nero antracite. Si segnala l'assenza del



	<p>rivestimento delle spallette della finestra del bagno che in mancanza di reperibilità di mattonelle dello stesso tipo costringerà al rifacimento totale del rivestimento delle pareti del bagno. Impianti tecnologici: Nel balcone è prevista la posizione della caldaia autonoma da installare che non è presente. Risultano installate solamente le tubazioni sia dell'impianto di riscaldamento che dell'impianto idrico. Sono assenti sia i termosifoni che i sanitari. Per quanto concerne l'impianto elettrico sono stati installati i corrugati ed in parte sono presenti i conduttori elettrici. Sono assenti i componenti dell'impianto elettrico (prese, interruttori, ecc.). Tutti gli impianti dovranno essere riqualificati ai sensi del DM 37 e della LG. 10/91 e s.m.i..</p>
<b>Descrizione:</b>	<p>L'Unità Immobiliare conseguente denominata LOTTO 1 è composta da n. 2 miniappartamenti (int.1 ed int.3) uniti in verticale con scala interna prefabbricata (da realizzare - attuale passaggio con scala di cantiere), dall'accesso riservato alla Terrazza di copertura condominiale, dalla quota parte proporzionale del piano piloty e dal godimento del distacco al piano terra sempre in parti proporzionali, oltre ai due posti auto previsti dal piano Regolatore in caso di frazionamenti: a) int. 1 - appartamento di due camere, angolo cucina e servizio con balcone situato al piano primo con accesso da balcone con scala comune di collegamento con il piano terra, inserito in palazzina di tre piani f.t.; il frazionamento adottato non prevedeva la presenza di una scala interna, per cui è necessario adottare modifiche alla distribuzione interna per consentire il layout della scala secondo regole edilizie del Comune di Roma. L'unità immobiliare confina con: int.2, balcone e vano scala comune, distacchi, salvo altri. L'u.i. risulta urbanisticamente agibile, ma non è abitabile per l'assenza degli impianti elettrico, sanitario, riscaldamento e di alcune murature perimetrali; inoltre mancano le finestre, le tapparelle e le porte interne ed esterna di accesso alla u.i. Dovrà essere oggetto di lavori importanti di completamento (intonaci, rivestimenti, infissi, impianti, realizzazione scala interna con spostamento muri interni). Il posto auto sarà pertinenziale e sarà ricavato nei Beni Comuni non Censibili, con il frazionamento del sub 502. L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 504 - zona censuaria 5 - categoria A/4 - classe 4 - consistenza 3 vani - rendita catastale €.526,79. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 74,05 da cui detrarre la superficie impegnata per la scala interna (circa 5 mq per piano) b) int. 3 - appartamento di due camere, angolo cucina e servizio con balcone situato al piano secondo con accesso da scala interna da realizzare (attualmente è presente una scala di cantiere), inserito in palazzina di tre piani f.t.; il frazionamento adottato non prevedeva la presenza di una scala interna, per cui è necessario adottare modifiche alla distribuzione interna per consentire il layout della scala secondo regole edilizie del Comune di Roma. L'unità immobiliare confina con: int.4, balcone e vano scala comune, distacchi, salvo altri. L'u.i. risulta in fase di costruzione per gli aspetti catastali (censita F3) ed in ristrutturazione per frazionamento e fusione per gli aspetti urbanistici (non vi sono abusi per maggiore volumetria), inoltre dovrà essere oggetto di lavori importanti di completamento (intonaci, rivestimenti, infissi, impianti, spostamento bagno, ecc.). L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 506 - categoria F/3 senza rendita. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 73,65 da cui detrarre la superficie impegnata per la scala interna (circa 5 mq per piano). L'int.3 non è abitabile per le carenze di impianti, rivestimenti, porzioni di muri perimetrali, assenza di finestre, tapparelle ed infissi interni ed esterni (portoncino). Per l'agibilità urbanistica è necessaria la scala di accesso e la chiusura delle porzioni di pareti perimetrali almeno con i telai delle finestre installati, nonché l'accatastamento. L'ingresso principale è da Via dei Lanfranchi 18. Esiste un accesso secondario da Via del Candiano snc che tuttavia apre su zona A1 della Riserva della Valle dei Casali e che non risulta essere mai stato regolarizzato con parere dell'Ufficio del Parco della Valle dei Casali. c) accesso riservato al terrazzo sito al terzo piano censito come bene comune a lastrico solare; l'accesso avviene da scala collegata al balcone dell'int.3. Lo stato di abbandono ha logorato le guaine impermeabili nella zona soprastante il lotto 1. E' pertanto necessario un intervento sia per la manutenzione straordinaria delle impermeabilizzazioni, sia per la posa in opera di pavimentazione con isolamento termico e sia per la realizzazione di un parapetto di sicurezza previo autorizzazione paesaggistica dell'Ufficio del Parco della Valle dei Casali. Il terrazzo sviluppa una superficie netta di 180 mq ed è censito al Foglio 446 - particella 29 - sub 508 senza rendita in quanto bene comune. d) parte proporzionale del piano piloty, che seppure accatastato C7, da più approfondite indagini è stato riscontrato essere soggetto ad atto d'obbligo Notaio ██████████ del 31.7.1964 n.62083 ord. e n. 43048 formalità che prevede, su richiesta del Comune, di mantenere a giorno il piano piloty come da progetto approvato e renderlo comune. L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 504 - zona censuaria 5 - categoria C/7 - classe 1 - consistenza 114 mq - rendita catastale €.441,57. e) n. 2 posti auto (uno per ogni interno) da ricavare nel distacco a piano strada, previo prove e misurazioni atte ad ottenere il miglior risultato. Il distacco è censito al Foglio 446 - particella 29 - sub 502 senza rendita in quanto bene comune. Si dovrà quindi procedere, una volta individuati i posti auto al frazionamento del sub 502 in cinque sub (uno per il residuo distacco e gli altri quattro sub per i posti auto del primo e secondo lotto). Si prevedono n.2 posti auto da mq.10 cad.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## LOTTO 2

<b>Bene N° 2 - Complesso immobiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via dei Lanfranchi 18, edificio unico, scala unica, interno 2-4, piano pT-p1-p2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 446, Part. 29, Sub. 502, Categoria E - Fg. 446, Part. 29, Sub. 507, Categoria F3 - Fg. 446, Part. 29, Sub. 505, Zc. 5, Categoria A4 - Fg. 446, Part. 29, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C7	<b>Superficie</b>	110,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: PARTI ESTERNE Parti Comuni: il complesso immobiliare oggetto di stima è dotato di accesso pedonale e carrabile indipendente dalla Via dei Lanfranchi 18. L'accesso pedonale/carrabile avviene con cancello ad apertura manuale a scorrimento orizzontale. I gradini e le relative alzate della scala esistente sono realizzati con lastre di travertino. Piano Terra: La pavimentazione attuale del distacco è irregolare con marmette miste di porfido e graniglia di cemento ad opera incerta in alcune parti e con battuto di breccia e cemento in altre parti carrabili, con porzioni di verde in fioriere realizzate in muratura lungo il confine, e risente della sospensione dei lavori di ristrutturazione, essendo stata oggetto di interventi di collegamento dei fognoli ed atri servizi non regolarmente richiusi. Piano Primo: la pavimentazione dei balconi risulta essere stata completamente demolita. Piano Secondo: la pavimentazione dei balconi risulta essere stata completamente demolita. Piano Terzo: la pavimentazione del terrazzo è inesistente essendo stata installata la guaina di asfalto senza protezione, di conseguenza a causa della presenza di alti alberi di pino, i bocchettoni previsti si sono intasati e l'acqua piovana ha superato il livello dei verticali e si è infiltrata nel massetto sottostante per poi infiltrarsi negli intonaci del soffitto del piano secondo, in particolare modo dell'int.3. Il terrazzo è privo di parapetti regolamentari, essendo presente unicamente un cordolo in muratura di circa 30 cm. Rivestimenti pareti esterne: Cortina in mattoni pieni colore rosso chiaro. Cornici in muratura, intonaco e stucco tinteggiate colore grigio peperino chiaro. Intonaco con tinteggiatura grigio basalto per le travi in aggetto dei balconi e delle sporgenze. Intonaco con tinteggiatura bianca per i celetti dei balconi e gli intradossi degli aggetti. Soglie delle finestre e portefinestre in travertino. Parapetti dei balconi in ferro verniciato con disegno regolare. Gran parte dei parapetti sono stati rimossi durante i lavori. Stante la scarsa qualità architettonica dei parapetti esistenti si potrà intervenire in fase di completamento per migliorarne l'aspetto estetico. Infissi esterni: Attualmente non sono presenti gli infissi esterni, né le porte, né le tapparelle/persiane, né le finestre. L'accesso da Via dei Lanfranchi avviene con cancello ad apertura manuale con scorrimento orizzontale. L'accesso da Via dei Candiano è del tipo a due ante in metallo ad apertura manuale. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: LOCALI INTERNI Piano Terra - Tettoia Piano Piloty: L'altezza interna dei locali è di mt.2,40. La tettoia è internamente pavimentata con marmette in cotto colore rosso. Sono da completare alcune porzioni prive di pavimento per utilizzi diversi (piccoli depositi, muri non autorizzati, ecc.) la cui eliminazione durante i lavori ha permesso di poter effettuare l'accatastamento a tettoia e di evitare abusi edilizi per aumento di volumetria che nella zona sottoposta a vincoli ambientali avrebbe potuto generare aspetti sanzionatori. Gli intonaci devono essere revisionati e deve essere eseguita una nuova tinteggiatura. Il locale, attualmente ingombro dalle masserizie del cantiere, deve essere sgombrato portando a discarica tutti gli oggetti ivi depositati qualora venga messo in vendita. Sono da proteggere con cassonetti in cartongesso i passaggi di impianti fino alla base delle colonne verticali. Piano Primo - int.2: L'altezza interna dei locali è di mt.3,00. L'ingresso è all'americana direttamente nel soggiorno/pranzo dal quale si accede ad un office di disimpegno tra l'ampia camera da letto matrimoniale di dimensioni 16,10 mq &gt; 14 mq. richiesti dal regolamento Edilizio ed il bagno completo di wc, bidet e doccia. La necessità di dover realizzare la scala di collegamento con il piano soprastante determinerà lo spostamento dei muri interni, con diversa collocazione del bagno. L'abitazione è abitabile da n.2 persone. Allo stato attuale mancano gli infissi interni ed esterni, devono essere completati gli impianti, devono essere completati gli intonaci con le riprese necessarie per l'installazione degli infissi e deve essere tinteggiata l'intera abitazione. La pavimentazione esistente è in ottime condizioni ed è costituita nel salone/cucina, nella camera da letto e nel bagno da mattonelle di ceramica monocottura colore avana. Il rivestimento delle pareti del bagno è con mattonelle di ceramica avana chiaro con zoccolino e greca alla quota di circa 2 mt. di colore nero antracite. Si segnala l'assenza del rivestimento delle spallette della finestra del bagno che in mancanza di reperibilità di mattonelle dello stesso tipo costringerà al rifacimento totale del rivestimento delle pareti del bagno. Impianti tecnologici: Nel balcone è prevista la posizione della caldaia autonoma da installare che non è presente. Risultano installate solamente le tubazioni sia dell'impianto di riscaldamento che dell'impianto idrico. Sono assenti sia i termosifoni che i sanitari. Per quanto concerne l'impianto elettrico sono stati installati i corrugati ed in parte sono presenti i conduttori elettrici. Sono assenti i componenti dell'impianto elettrico (prese, interruttori, ecc.). Tutti gli impianti dovranno essere riqualificati ai sensi del DM 37 e della LG. 10/91 e s.m.i. Piano Secondo - int.4: L'altezza interna dei locali è di mt.3,00. Attualmente risulta assente la scala di accesso dal primo piano al secondo piano e relativo giro scala, pertanto l'u.i. non è abitabile e risulta "in costruzione" ai fini catastali. L'ingresso è all'americana direttamente nel soggiorno/pranzo dal quale si accede ad un office di disimpegno tra l'ampia camera da letto matrimoniale di dimensioni 16,15 mq &gt; 14 mq. richiesti dal regolamento Edilizio ed il bagno completo di wc, bidet e doccia. La necessità di dover</p>		



	<p>realizzare la scala di collegamento con il piano soprastante determinerà lo spostamento dei muri interni, con diversa collocazione del bagno. L'abitazione è abitabile da n.2 persone. Allo stato attuale mancano gli infissi interni ed esterni, devono essere completati gli impianti, devono essere completati gli intonaci con le riprese necessarie per l'installazione degli infissi e deve essere tinteggiata l'intera abitazione. La pavimentazione esistente è in ottime condizioni ed è costituita nel salone/cucina, nella camera da letto e nel bagno da mattonelle di ceramica monocottura colore avana. Il rivestimento delle pareti del bagno è con mattonelle di ceramica avana chiaro con zoccolino e greca alla quota di circa 2 mt. di colore nero antracite. Si segnala l'assenza del rivestimento delle spallette della finestra del bagno che in mancanza di reperibilità di mattonelle dello stesso tipo costringerà al rifacimento totale del rivestimento delle pareti del bagno. Impianti tecnologici: Nel balcone è prevista la posizione della caldaia autonoma da installare che non è presente. Risultano installate solamente le tubazioni sia dell'impianto di riscaldamento che dell'impianto idrico. Sono assenti sia i termosifoni che i sanitari. Per quanto concerne l'impianto elettrico sono stati installati i corrugati ed in parte sono presenti i conduttori elettrici. Sono assenti i componenti dell'impianto elettrico (prese, interruttori, ecc.). Tutti gli impianti dovranno essere rivalificati ai sensi del DM 37 e della LG. 10/91 e s.m.i. STATO DI MANUTENZIONE - OPERE CIVILI DI COMPLETAMENTO Essendo stati i lavori sospesi a fine 2011 il metodo utilizzato per poter valutare lo stato di manutenzione è quello di valutare per ogni u.i. il costo delle opere civili necessarie per renderlo abitabile nonché il costo delle opere civili comuni come previste nel progetto allegato alla DIA e redatto dall'Arch. Si aggiungono i costi per l'iteriore fusione in due + 2 u.i. che implica la realizzazione di scale interne. Con riferimento alla descrizione delle u.i. sopra riportata, si riporta di seguito un elenco sintetico delle opere civili da realizzare per rendere abitabili le u.i. costituite a seguito del frazionamento/fusione, per la realizzazione del lotto A: Opere di Completamento Parti Comuni: quota 50% di: -sistemazione giardino con creazione vialetti di accesso ai posti auto e sistemazione a norma dei cancelli carrabili / pedonali di accesso dalla pubblica via - impianti elettrico condominiale ed illuminazione notturna esterna e delle scale/ballatoi di accesso alle u.i. - nuovo citofono per n.4 u.i. + tettoia -sistemazioni fognature e scarichi a norma con verifica e certificazione allaccio in fogna pubblica -nuovi allacci contatori del gas ed elettrici con realizzazione opere edili/impiantistiche necessarie secondo richieste ACEA ed ITALGAS -sistemazione del terrazzo con nuova impermeabilizzazione e bocchettoni di scarico acqua piovana nonché adeguamento del parapetto avente un'altezza inferiore a quella regolamentare e demolizione dei camini scarico fumi non più attivi esistenti. Opere di completamento u.i. -realizzazione di n.2 posti auto scoperti -realizzazione scala interna con apertura varco su solaio e modifica layout murature interne e conseguenti nuove murature, impianto elettrico ecc. -completamento bagno ed angolo cucina int.1 e 3 -massetti e pavimentazioni int.1 e 3 e balconi int.1, 2, 3, 4 -rivestimenti in ceramica bagno ed angolo cucina int.3 e spallette finestre int. 1, 2, 4 - soglie in travertino finestre e porte finestre int.3 -fornitura ed installazione infissi interni ed esterni ad alto rendimento energetico compresa certificazione energetica conseguente -completamento impianti tecnologici con la fornitura e posa in opera sanitari, termosifoni, caldaia, cavi elettrici, quadri elettrici, frutti elettrici, allaccio gas, ecc. e la rivalificazione delle parti d'impianto esistente con certificazione ai sensi del DM 37 -rifacimento ove mancanti dei parapetti dei balconi</p>
<p><b>Descrizione:</b></p>	<p>L'Unità Immobiliare conseguente denominata LOTTO 2 è composta da n. 2 miniappartamenti (int.2 ed int.4) uniti in verticale con scala interna prefabbricata (da realizzare), dalla quota parte proporzionale del piano piloty e dal godimento del distacco al piano terra sempre in parti proporzionali, oltre ai due posti auto previsti dal piano Regolatore in caso di frazionamenti: a) int. 2 - appartamento di due camere, angolo cucina e servizio con balcone situato al piano primo con accesso da balcone con scala comune di collegamento con il piano terra, inserito in palazzina di tre piani f.t.; il frazionamento adottato non prevedeva la presenza di una scala interna, per cui è necessario adottare modifiche alla distribuzione interna per consentire il layout della scala secondo regole edilizie del Comune di Roma. L'unità immobiliare confina con: int.1, balcone e scala comune, distacchi, salvo altri. L'u.i. risulta urbanisticamente agibile, ma non è abitabile per l'assenza degli impianti elettrico, sanitario, riscaldamento; inoltre mancano le finestre, le tapparelle e le porte interne ed esterna di accesso alla u.i. Dovrà essere oggetto di lavori di completamento (intonaci, rivestimenti, infissi, impianti, realizzazione scala interna con spostamento muri interni ed apertura varco solaio). Il posto auto sarà pertinenziale e sarà ricavato nei Beni Comuni non Censibili, con il frazionamento del sub 502. L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 505 - zona censuaria 5 - categoria A/4 - classe 3 - consistenza 3 vani - rendita catastale €.449,32. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 60,38 da cui detrarre la superficie impegnata per la scala interna (circa 5 mq per piano) b) int. 4 - appartamento di due camere, angolo cucina e servizio con doppio balcone situato al piano secondo con accesso da scala interna da realizzare, inserito in palazzina di tre piani f.t.; il frazionamento adottato non prevedeva la presenza di una scala interna, per cui è necessario adottare modifiche alla distribuzione interna per consentire il layout della scala secondo regole edilizie del Comune di Roma. L'unità immobiliare confina con: int.3, balcone int.3, distacchi, salvo altri. L'u.i. risulta in fase di costruzione per gli aspetti catastali (censita F3) ed in ristrutturazione per frazionamento e fusione per gli aspetti urbanistici (non vi sono abusi per maggiore volumetria), inoltre dovrà essere oggetto di lavori meno importanti di completamento (intonaci, rivestimenti, infissi, impianti, spostamento bagno, ecc.). L'U.I. non è agibile urbanisticamente per l'assenza di una scala di accesso che con la soluzione adottata in CILA è interna e risulta necessario un intervento strutturale per l'apertura di un varco ne solaio. L'u.i. non risulta altresì abitabile per l'assenza degli impianti, delle finestre, delle porte interne ed esterne. L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 507 - categoria F/3 senza rendita. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 60,38 da cui detrarre la superficie impegnata per la scala interna (circa 5 mq per piano). L'ingresso principale è da Via dei Lanfranchi 18. Esiste una accesso secondario da Via del Candiano snc che tuttavia apre su zona A1 della Riserva della Valle dei Casali e che non risulta essere mai stato regolarizzato con parere dell'Ufficio del Parco della Valle dei Casali. c) parte proporzionale del piano piloty, che seppure accatastato C7, da più approfondite indagini è stato</p>



	riscontrato essere soggetto ad atto d'obbligo Notaio [REDACTED] del 31.7.1964 n.62083 ord. e n. 43048 formalità che prevede, su richiesta del Comune, di mantenere a giorno il piano piloty come da progetto approvato e di renderlo comune. L'u.i. risulta censita alla data attuale al N.C.E.U. Foglio 446 - particella 29 - sub 503 - zona censuaria 5 - categoria C/7 - classe 1 - consistenza 114 mq - rendita catastale €.441,57. d) n. 2 posti auto (uno per ogni interno) da ricavare nel distacco a piano strada, previo prove e misurazioni atte ad ottenere il miglior risultato. Il distacco è censito al Foglio 446 - particella 29 - sub 502 senza rendita in quanto bene comune. Si dovrà quindi procedere, una volta individuati i posti auto al frazionamento del sub 502 in cinque sub (uno per il residuo distacco e gli altri quattro sub per i posti auto del primo e secondo lotto). Si prevedono n.2 posti auto da mq.10 cad.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	I debitori [REDACTED] occupano all'attualità l'int. 2.



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI LANFRANCHI 18,  
EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1-3, PIANO PT-P1-P2-P3

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a roma il 23/02/2011  
Reg. gen. 18141 - Reg. part. 3873  
Quota: 100%  
Importo: € 400.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobile**  
Trascritto a roma il 01/12/2011  
Reg. gen. 133256 - Reg. part. 84660  
Quota: 50%  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: NOTA 1) CON ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATE 3-20 GIUGNO 2011, L'INTIMANTE HA RICHIESTO ALLA [REDACTED] IL PAGAMENTO DI EURO 49.043,40 OLTRE INTERESSI E ACCESSORI. TANTO PREMESSO, [REDACTED] NELLA QUALITA' DI MANDATARIO DI [REDACTED], CHIEDE CHE SIA SOTTOSPOSTA A PIGNORAMENTO L'U.I.U. DESCRITTA NEL PRESENTE ATTO. NOTA 2) IL PIGNORAMENTO RIGUARDA IL 50% DEL BENE. PER TALE MOTIVO FU ESEGUITO IL FRAZIONAMENTO CATASTALE CUI DOVEVA FARE SEGUITO L'ORDINANZA DI SCIoglimento DELLA COMUNIONE
- **pignoramento immobile**  
Trascritto a roma il 20/01/2015  
Reg. gen. 5919 - Reg. part. 4869  
Quota: 100%  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: RETTIFICA TRASCRIZIONE PRESENTATA IN DATA DEL 21.3.2016 N.20234/29609 TIPO DI ATTO VERBALE DI PIGNORAMENTO
- **RETTIFICA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA il 21/03/2016  
Reg. gen. 20234 - Reg. part. 29609  
Quota: 100%  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: TALE PIGNORAMENTO VIENE PRESENTATO IN RETTIFICA DI QUELLO TRASCRITTO IL



20/01/2015 ALLA FORMALITA' 4869, RELATIVAMENTE AGLI ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI ORIGINATI DAL SOPPRESSO SUBALTERNO 501 DELLA PARTICELLA 29, A SEGUITO DEL FRAZIONAMENTO DELLO STESSO ORDINATO DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.

**BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI LANFRANCHI 18, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2-4, PIANO PT-P1-P2**

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a roma il 23/02/2011  
Reg. gen. 18141 - Reg. part. 3873  
Quota: 100%  
Importo: € 400.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobile**  
Trascritto a roma il 01/12/2011  
Reg. gen. 133256 - Reg. part. 84660  
Quota: 50%  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Note: NOTA 1) CON ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATE 3-20 GIUGNO 2011, L'INTIMANTE HA RICHiesto ALLA [REDACTED] IL PAGAMENTO DI EURO 49.043,40 OLTRE INTERESSI E ACCESSORI. TANTO PREMESSO, LA [REDACTED] NELLA QUALITA' DI MANDATARIO [REDACTED] CHIEDE CHE SIA SOTTOSPOSTA A PIGNORAMENTO L'U.I.U. DESCRITTA NEL PRESENTE ATTO. NOTA 2) IL PIGNORAMENTO RIGUARDA IL 50% DEL BENE. PER TALE MOTIVO FU ESEGUITO IL FRAZIONAMENTO CATASTALE CUI DOVEVA FARE SEGUITO L'ORDINANZA DI SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE
- **pignoramento immobile**  
Trascritto a roma il 20/01/2015  
Reg. gen. 5919 - Reg. part. 4869  
Quota: 100%  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Note: RETTIFICA TRASCRIZIONE PRESENTATA IN DATA DEL 21.3.2016 N.20234/29609 TIPO DI ATTO VERBALE DI PIGNORAMENTO
- **RETTIFICA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA il 21/03/2016  
Reg. gen. 20234 - Reg. part. 29609  
Quota: 100%  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Note: TALE PIGNORAMENTO VIENE PRESENTATO IN RETTIFICA DI QUELLO TRASCritto IL 20/01/2015 ALLA FORMALITA' 4869, RELATIVAMENTE AGLI ATTUALI IDENTIFICATIVI



CATASTALI ORIGINATI DAL SOPPRESSO SUBALTERNO 501 DELLA PARTICELLA 29, A  
SEGUITO DEL FRAZIONAMENTO DELLO STESSO ORDINATO DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
IMMOBILIARE.

