

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cecchi Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 534/2016 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	18
Descrizione.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	21
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27

Vincoli od oneri condominiali .....	29
Stima / Formazione lotti .....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	32
Riepilogo bando d'asta.....	36
<b>Lotto 1</b> .....	36
<b>Lotto 2</b> .....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 534/2016 del R.G.E.....	39
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 854.225,75</b> .....	39
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 413.019,25</b> .....	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	41
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Robert Musil 8,10,12, scala F, interno 24, piano 5-6.....	41
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Robert Musil 8,10,12, scala E, interno 25, piano 5-6.....	42

## INCARICO

---

---

In data 16/03/2017, il sottoscritto Ing. Cecchi Stefano, con studio in Via Graziano, 15 - 00165 - Roma (RM), email [ing.cecchi@gmail.com](mailto:ing.cecchi@gmail.com), PEC [s.cecchi@pec.ording.roma.it](mailto:s.cecchi@pec.ording.roma.it), Tel. 335 62 42 807, Fax 06 23 32 31 480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Robert Musil 8,10,12, scala F, interno 24, piano 5-6 (Coord. Geografiche: 41°57'30.12"N 12°33'3.53"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Robert Musil 8,10,12, scala E, interno 25, piano 5-6 (Coord. Geografiche: 41°57'30.12"N 12°33'3.53"E)

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Robert Musil 8,10,12, scala F, interno 24, piano 5-6

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà dell'appartamento articolato sui piani quinto e sesto della scala F nel complesso edilizio Rinascimento Primo sito nel Comune di Roma. località Parco Talenti, comparto Z1 con accesso da Via Robert Musil 8,10,12, distinto con il numero interno 24, composto al piano quinto di ingresso,salone,studio,cucina,disimpegno,una camera letto,due bagni,ripostiglio,ampio terrazzo, un balcone, terrazzino, corridoio di collegamento al confinante appartamento int. 25/E, scala di collegamento al piano superiore, ed al piano sesto di porzione del terrazzo di copertura con annesso ripostiglio e piccola piscina, corridoio di collegamento verso il confinante terrazzo di copertura dell'appartamento int. 25 della scala E.Confinante con vano scala, appartamenti interni 24 e 25 della scala E, salvo altri. Censito in Catasto-Ufficio Provinciale di Roma-Territorio, Servizi Catastali al foglio 264, part. 725, sub 161 Zona censuaria 6, categoria A/2, classe 7, 8,5 vani, rendita Euro 1624,26.

Il fabbricato è stato realizzato dalla soc. con permesso di costruzione n.1402 del 1 dicembre 2004 (protocollo n.73723 ), n.304 del 29 marzo 2006 (protocollo n. 24154), n. 575 del 28 giugno 2007 (protocollo n.41183), e n. 1071 del 10/12/2008 (prot. 82159), tutti rilasciati dal Comune di Roma. Successivamente nell'appartamento in oggetto sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera a) del citato D.P.R. n.380/ 2001,consistenti nel rinnovamento delle finiture dei bagni, tinteggiature dei soffitti e realizzazione dei controsoffitti nelle camere da letto nei disimpegni e nel soggiorno, con SCIA presentata al Comune di Roma - Municipio IV - Roma Montesacro in data 28 febbraio 2012 prot. 18841 (int 24 della scala F).

Sono presenti opere abusive insanabili che dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario: - al piano 5 sul terrazzino scoperto a ridosso del corridoio di collegamento all'appartamento int. 25/E è stato realizzato in assenza di titolo edilizio un bagno comportante un aumento di superficie utile di 2,6 mq.Tale abuso dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario. Per cionsentire la vendita in lotti separati si dovrà ripristinare anche i limiti di confine tra le proprietà int. 25E e int. 24F rimuovendo l'attuale porta di accesso e richiudendo il vano.

I fabbricati edificati da, alla data odierna,sono ancora sprovvisti del certificato di agibilità, nonostante la presentazione della relativa richiesta registrata al protocollo del Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica del Comune di Roma al prot. n. 21925 in data 21/03/2011. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in uno stato di manutenzione buono, ed è stato stimato nello stato libero, in quanto l'esistente diritto di abitazione a favore del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è opponibile al creditore ipotecario precedente.

Il verbale dell'accesso congiunto con il custode è riportato in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Il cespite immobiliare è gravato dal diritto di abitazione vitalizio spettante al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto provvedimento emesso dal Tribunale di Roma il 2 novembre 2010, rep.38771, trascritto a Roma 1 in data 8 febbraio 2013 al n. 10495 di formalità particolare.

## CONFINI

---

L'appartamento int. 24 scala F, confina con vano scala F, appartamenti interni 24 e 25 della scala E, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	156,50 mq	172,00 mq	1,00	172,00 mq	2,76 m	5
Balcone scoperto	3,40 mq	3,40 mq	0,25	0,85 mq	0,00 m	5
Terrazza piano 5	106,00 mq	106,00 mq	0,15	15,90 mq	0,00 m	5
Piscina	27,60 mq	27,60 mq	0,80	22,08 mq	0,00 m	6
Terrazza piano 6	197,00 mq	197,00 mq	0,15	19,70 mq	0,00 m	6
Corridoio comunicazione confinante abitazione 25E	23,60 mq	24,00 mq	0,95	22,80 mq	0,00 m	5
terrazzino pozzo luce	14,30 mq	14,30 mq	0,25	3,58 mq	0,00 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>256,91 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>256,91 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

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

Dal 23/01/2007 al 17/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 264, Part. 725, Sub. 161, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Rendita € 1.624,26 Piano 5-6
Dal 17/04/2008 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 264, Part. 725, Sub. 161, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Rendita € 1.624,26 Piano 5-6
Dal 02/11/2010 al 01/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 264, Part. 725, Sub. 161, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Rendita € 1.624,26 Piano 5-6
Dal 01/06/2012 al 08/03/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 264, Part. 725, Sub. 161, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Superficie catastale 239 Rendita € 1.624,26 Piano 5-6
Dal 08/03/2013 al 20/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 264, Part. 725, Sub. 161, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Superficie catastale 239 Rendita € 1.624,26 Piano 5-6

#### Catasto terreni:

I fabbricati del Condominio sono stati edificati sul terreno rappresentato dalla p.lla 725 della superficie di 1,8163 Ha, giusto Tipo mappale del 07/12/2006 n. 974763.1/2006 in atti dal 07/12/2006;

detta p.lla derivava dalla p.lla 684 unita alle p.lle 589,680,681,719,723 giusta Tabella di variazione del 07/12/2006 (n. 974763.1/2006) in atti dal 07/12/2006 e frazionamento in atti dal 26/01/2005 protocollo n. RM0113242 (n. 113242.1/2004);

derivante dalla p.lla 593 giusto frazionamento del 13/04/2000 prot. 267523, in atti dal 16/10/2003 (n. 2742.1/2000);

derivante dalla particella 493, che comprendeva le particelle 429,494,495,496,497,498,499,500,501,502,503,504,547,550, giusto FRAZIONAMENTO del 13/04/2000 Protocollo n. 267523 (n. 2742.1/2000) in atti dal 16/10/2003, e TIPO di frazionamento del 9/10/1993 prot. 554498, in atti dal 26/05/2003 (n. 7142.2/1993);

derivante ancora dalla p.lla 422 giusto FRAZIONAMENTO del 11/01/1993 n. 764346 in atti dal 2/08/2001 (n. 237.1/1993);

derivante infine dalla p.lla 1 giusto FRAZIONAMENTO in atti dal 26/05/1993 prot. 642R/93 (n. 8088,1/1988).

Impianto meccanografico del 12/06/1979.

Il tutto come dalla visura storica in data 18/04/2018 in allegato.

#### DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	264	725	161	6	A2	7	8,5	239	1624,26	5-6	

### **Corrispondenza catastale**

Di seguito le variazioni riscontrate al piano 5 tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali attuali nonché con quanto descritto nel progetto edilizio:

- sulla porzione scoperta del corridoio di collegamento all'appartamento int. 25 scala E, ho rilevato la realizzazione in assenza di titolo edilizio di un vano bagno comportante un aumento di superficie utile di 2,6 mq. Le opere difformi di cui sopra dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato documentato nella planimetria catastale a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo è buono. Preciso che a seguito di un sopralluogo richiesto dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lamentate infiltrazioni, ed effettuato in data 18/04/2018, si è riscontrata sul soffitto del bagno a confine con la cucina una imponente infiltrazione proveniente dal lastrico solare, che ha determinato il crollo del controsoffitto in gesso, come da foto che vengono riportate in allegato. E' stata esperita una prova di allagamento per verificare l'efficienza del pluviale di scarico e la provenienza dell'infiltrazione. La prova non ha dato effetti rilevabili nell'immediatezza al piano inferiore. Il sottoscritto ritiene che la causa sia da riferirsi o alla perdita di tenuta della impermeabilizzazione, o agli impianti comuni che transitano nel cavedio contenente le tubazioni di esalazione delle cucine. Al sopralluogo ha partecipato oltre al custode anche l'amministratore del condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Una seconda infiltrazione interessa il soffitto del vano scale condominiali, proprio sotto l'ubicazione della piscina. In questo caso la causa deve essere ricercata nella scarsa tenuta del telo in pvc della piscina in prossimità degli skimmer, o delle bocchette di immissione dell'acqua. Il debitore è stato invitato a verificare la tenuta delle predette attrezzature. In entrambe i casi sono prevedibili spese per le riparazioni che saranno detratte dal valore di stima del cespite subastato nella presente relazione.

### **PARTI COMUNI**

L'unità immobiliare è porzione di un fabbricato condominiale con destinazione residenziale. Il Regolamento del condominio denominato RINASCIMENTO PRIMO depositato negli atti del Notaio Paolo Farinaro di Roma in data 3 ottobre 2007, rep. 214717, e registrato a Roma 4 il 10 ottobre 2007 al n. 17286 serie 1T, è riportato negli allegati alla presente relazione.

Le parti comuni sono esattamente indicate come BCNC (Bene comune non censibile) nell'elaborato planimetrico allegato alla presente. Tra le parti comuni è presente anche una piscina condominiale indicata con il sub 323.

I millesimi assegnati in tabella A all'appartamento int. 24 scala F sono 8,697/1000.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnalano sulle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva la presenza di obblighi di censo, livelli o usi civici.

Sono presenti le servitù di origine condominiale MEGLIO PRECISATE NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, e quelle espressamente indicate negli atti unilaterali d'obbligo a firma del costruttore verso il Comune di Roma per la edificazione del Comparto Z1.

Si segnalano:

IL CONTENUTO DEGLI ATTI D'OBBLIGO A FAVORE DEL COMUNE DI ROMA STIPULATI CON ATTI NOTAIO PAOLO FARINARO DI ROMA:

- IN DATA 27 APRILE 2000,REP.132320, REGISTRATO A ROMA 4 IL 3 MAGGIO 2000 AL N.20887 SERIE 1;

- IN DATA 9 OTTOBRE 2000,REP.134872, REGISTRATO A ROMA 4 IL 24 OTTOBRE 2000 AL N.22136 SERIE 1;

- IN DATA 19 GENNAIO 2001, REP.136793, REGISTRATO A ROMA 4 IL 23 GENNAIO 2001 AL N.373 SERIE 1, TRASCRITTO A ROMA 1 IL 30 GENNAIO 2001 AL N.4855 DI FORMALITA';

- IN DATA 15 OTTOBRE 2004, REP.179231, REGISTRATO A ROMA 4 IL 19 OTTOBRE 2004 AL N.101693 SERIE 1, TRASCRITTO A ROMA 1 IL 19 OTTOBRE 2004 AL N.81466 DI FORMALITA';

- IN DATA 27 GENNAIO 2006, REP.196590, REGISTRATO A ROMA 4 IL 6 FEBBRAIO 2006 AL N.526 SERIE 1, TRASCRITTO A ROMA 1 IL 15 FEBBRAIO 2006 AL N.9808 DI FORMALITA';

- IN DATA 18 MAGGIO 2007, REP.212836, REGISTRATO A ROMA 4 IL 22 MAGGIO 2007 AL N.7239 SERIE 1T,TRASCRITTO A ROMA 1 IL 24 MAGGIO 2007 AL N.34459 DI FORMALITA'.

- IL CONTENUTO DELLA CONVENZIONE CON ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. STIPULATA CON ATTO NOTAIO PAOLO FARINARO DI ROMA IN DATA 24 OTTOBRE 2000, REP.135108, REGISTRATO A ROMA 4 IL 10 NOVEMBRE 2000 AL N.22290 SERIE 1;

- IL CONTENUTO DELLA CONVENZIONE CON ACEA S.P.A. STIPULATA CON ATTO NOTAIO PAOLO FARINARO DI ROMA IN DATA 20 DICEMBRE 2000, REP.136223, REGISTRATO A ROMA 4 IL 4 GENNAIO 2001 AL N.62 SERIE 1;

-LA CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO URBANISTICO - PARCO TALENTI STIPULATA CON IL COMUNE DI ROMA CON ATTO NOTAIO PAOLO FARINARO DI ROMA DEL 22 MAGGIO 2001, REP.139020, REGISTRATO A ROMA 4 IL 7 GIUGNO 2001 AL N.2824 SERIE 1, TRASCRITTO A ROMA 1 IL 18 GIUGNO 2001 AL N.34509 DI FORMALITA';

-L'ATTO COSTITUTIVO E LO STATUTO DEL CONSORZIO DENOMINATO "CONSORZIO GESTIONE RIONE RINASCIMENTO" A ROGITO DEL NOTAIO MAURIZIO MISURALE DI ROMA IN DATA 27 SETTEMBRE 2007, REP. 179751, REGISTRATO A ROMA 1 IL 18 OTTOBRE 2007 AL N.35842 SERIE 1T, PER LA GESTIONE, LA MANUTENZIONE (ORDINARIA E STRAORDINARIA) E LA CUSTODIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (PRIMARIA E SECONDARIA) PREVISTE DALLA CONVENZIONE URBANISTICA, con obbligo di partecipazione dei condomini del Complesso residenziale RINASCIMENTO PRIMO.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il "Rione Rinascimento", realizzato su progetto dello studio del Prof. Arch. Paolo Portoghesi, è per certi aspetti ispirato al quartiere londinese Chelsea, ereditando le valenze del barocco romano. Il Rione Rinascimento 1 nasce, accanto a un grande parco archeologico urbano, presso l'antica strada "Patinaria", che attraversava la zona, collegando la Salaria con la Nornentana. La piazza all'ingresso del quartiere ripropone la tematica spaziale della città barocca e, in modo particolare, si riallaccia alla piazza Sant'Ignazio di Filippo Raguzzini. Collocato nel cuore del Parco Talenti, tra la Nornentana e la Salaria, e allacciato sul parco-paesaggio della campagna di Montesacro, il complesso residenziale è organizzato in fluide curvature e dissolve, in un gioco di nascondimenti, le masse architettoniche su cui la luce modella ombre profonde e nette. Da piano a piano, le vibrazioni delle superfici danno origine a

un insieme che lega architettura, arte, e paesaggio. I colori dei prospetti vanno dall'ocra rossiccio tipico dell'architettura romana, all'azzurro colore dell'aria che ne caratterizza il tessuto settecentesco, al giallo paglierino memoria dell'antico opus testaceum adoperato da Antonio da Sangallo a palazzo Farnese. La piazza tra i due edifici restituisce un gesto scenografico plasticamente reso nelle intense e morbide geometrie di curve, pieghe e volute. Le facciate appaiono come vere e proprie quinte sceniche caratterizzate dalla tessitura di curvature che rimandano a motivi tardo barocchi nel vivace movimento di superfici concave e convesse. Bastano i concetti sopra sintetizzati per concludere sull'eccellenza dell'intervento progettuale. Lo stato conservativo dell'intero complesso è buono, oltre che di recente ultimazione (2008).

Le caratteristiche intrinseche del cespite immobiliare sono in sintesi le seguenti per l'appartamento int. 24 scala F:

Esposizione:

nord SALONE e terrazzo

Est Cucina e bagno

Ovest Letto 2 bagno

Altezza interna utile : 2,76 ml

Strutture portanti verticali: cemento armato

Solai: in laterocemento

Copertura: Piana a lastrico solare con piscina privata al piano sesto in struttura portante di cemento armato e rivestita con liner in pvc termosaldato.

Pareti esterne ed interne:

esterne: cemento faccia vista e cortina;

interne in muratura di laterizi forati ed intonaco civile

Pavimento:

Bagni e cucine in rivestimento ceramico;

Salone: in marmo lucidato

camera letto parquet in listelli di legno colore doussie

Infissi esterni ed interni:

Esterni: in legno e doppi vetri.

Interni in legno

portoncini di ingresso blindati

Accesso riservato da vano ascensore al piano 5 con codici personali

Scale condominiali: rifinite in marmo granito lucidato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti come realizzati dalla soc.

Presenza negli ambienti di controsoffitto con illuminazione con faretti alogeni a raso incorporati.

Climatizzazione ambienti con monosplit interni e motocondensanti esterne marca Daikin.

Riscaldamento autonomo con caldaia per la produzione di acqua calda e riscaldamento.

Impianto videocitofono.

Serrande elettriche in tutti gli ambienti.

Impianto antenna centralizzato satellitare e terrestre.

Domotica con pannelli LCD per controllo remoto degli elettrodomestici.

Veduta panoramica sul Parco Talenti e fin oltre il GRA della campagna romana con vista sul paesaggio agrario di Mentana e Palombata Sabina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile è gravato dal diritto di abitazione vitalizio spettante al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto provvedimento emesso dal Tribunale di Roma il 2 novembre 2010,

rep. 38771, trascritto a Roma l in data 8 febbraio 2013 al n. 10495 di formalità particolare.

Ai fini della presente stima l'unità immobiliare è stata valutata come libera, in quanto il diritto di abitazione risulta inopponibile al creditore ipotecario che ha iscritto la propria ipoteca in data anteriore alla suddetta trascrizione. L'art. 2812 c.c., dispone espressamente che il diritto di abitazione di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca, non è opponibile al creditore ipotecario anteriore, e lo stesso può far subastare la cosa come libera.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/2008 al 01/06/2012	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BECCHETTI PAOLO	17/04/2008	51907	28231
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	07/05/2008	57897	32085
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/06/2012 al 08/03/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CLAUDIO FABRO	01/06/2012	118649	34103
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	04/06/2012	57755	42430
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO TERRITORIALE ROMA 5	03/06/2012	10418 SERIE 1T			
Dal 08/03/2013 al 20/04/2018	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CLAUDIO FABRO	08/03/2013	120044	34953
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		ROMA 1	11/03/2013	24385	18509
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO TERRITORIALE ROMA 5	10/03/2013	3482 SERIE 1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla società il terreno (ex p.lle 454,589,680,681,684,685) dove sono stati edificati i fabbricati che contengono le unità immobiliari oggetto del pignoramento, era pervenuto in virtù dell'atto di fusione di società per incorporazione del 28/12/2005 notaio Paolo Farinaro di Roma rep. 195192 trascritto il 20/04/2009, ai nn. 50167/27002 con la soc.

Alla società gli immobili (ex p.lle 429,462,463,464,465,466,467,468,469,470,471,472,473,474,475,476,477, 478,479,480,481,482,490,492,493,494,495,496,497,498,499,500,501,502,503,504,454) erano pervenuti in virtù dell'atto di fusione per incorporazione del 23/12/1994 notaio Pietro Mazza di Roma rep. 64883/20599 trascritto il 30/12/1994 ai nn. 82172/46356 da con la soc. e da e successivo atto di rettifica del 20/01/2005 notaio Pietro Mazza di Roma rep. 101413 trascritto il 17/02/2005 ai nn 20295/13077, che precisava l'esatta indicazione di una porzione di terreno omessa nell'atto di fusione ed esattamente: "STRISCIA DI TERRENO, CON SOTTOSTANTE L 'ACQUEDOTTO "ACQUA PIA ANTICA MARCIA", SITO IN COMUNE DI ROMA, NEL TRATTO DA VIA DI CASAL BOCCONE E VIA DELLA BUFALOTTA; IN N. C.T. DI DETTO COMUNE COME SEGUE:FOGLIO 264 PARTICELLE 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460 E 461 (PARTICELLE TUTTE DERIVATE DALLA PARTICELLA 22 DELLO STESSO FOGLIO, GIUSTA IL FRAZIONAMENTO DELL'11 OTTOBRE 1993 N. 7142); FOGLIO 274 PARTICELLA 4.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ROMA 1 aggiornate al 20/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ROMA 1 il 25/07/2005  
Reg. gen. 101637 - Reg. part. 31995  
Quota: 100  
Importo: € 82.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 41.000.000,00  
Rogante: NOTAIO FARINARO PAOLO  
Data: 22/07/2005  
N° repertorio: 189005
- **ANNOTAMENTO** derivante da FRAZIONAMENTO DI QUOTA  
Iscritto a ROMA1 il 10/03/2008  
Reg. gen. 8452 - Reg. part. 29929  
Quota: 100  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 750.000,00  
Rogante: NOTAIO PAOLO FARINARO  
Data: 11/02/2008  
N° repertorio: 216928

### **Trascrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE**  
Trascritto a ROMA1 il 08/02/2013  
Reg. gen. 13834 - Reg. part. 10495  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA1 il 07/03/2016  
Reg. gen. 24279 - Reg. part. 36018  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE DELL'AREA.**

#### **Localizzazione:**

L'area di sedime del fabbricato dove sono inserite le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, è ubicata in Roma, Località Z. IV - CASAL BOCCONE, Municipio 03 EX IV, in VIA ROBERT MUSIL 8-10-12, meglio individuata nell'allegata immagine satellitare.

Destinazione Urbanistica. In relazione al nuovo Piano Regolatore, approvato dal Consiglio Comunale

con Deliberazione n° 18 del 12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, l'area in esame, ricade nel Sistema insediativo CITTA DELLA TRASFORMAZIONE, AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA. La pianificazione attuativa nasce dalla Deliberazione del Consiglio Comunale. N 83 del 11.05.2000 (allegata), "Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti del V comma dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n. 142, relativo alla realizzazione del "programma di intervento urbanistico "Parco Talenti" proposto dalla società Il comparto interessato dall'edificazione dei fabbricati del Condominio nel Parco Talenti, è il comparto Z1.

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO (PTP) e PTPR Regione Lazio.

Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

- dall'analisi del P.T.P.R. Tavola A, Sistemi ed ambiti del Paesaggio, l'area ricade in "Paesaggio Agrario di Continuità" e parzialmente "Paesaggio Agrario di Valore".

- Proposte comunali art. 23 (Osservazioni parzialmente accolte). Interessato dal PTP Valle dell'Aniene 15/9.

- dall'analisi del P.T.P.R. Tavola B, Beni paesaggistici, l'area risulta interessata parzialmente da: "Area Urbanizzata, Paesaggio degli insediamenti urbani".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato è stato realizzato dalla soc. con permesso di costruzione n.1402 del 1 dicembre 2004 (protocollo n.73723 ), n.304 del 29 marzo 2006 (protocollo n. 24154), n. 575 del 28 giugno 2007 (protocollo n.41183), e pdc in variante essenziale con aumento di superficie n. 1071 prot 82159 del 10/12/2008, tutti rilasciati dal Comune di Roma. I lavori sono stati ultimati in data 25/03/2008.

Successivamente che nell'appartamento in oggetto sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 6, comma l, lettera a) del citato D.P.R. n.380/ 2001, consistenti nel rinnovamento delle finiture dei bagni, tinteggiature dei soffitti e realizzazione dei controsoffitti nelle camere da letto nei disimpegni e nel soggiorno, con SCIA presentata al Comune di Roma - Municipio IV - Roma Montesacro in data 28 febbraio 2012 prot. 18841 (int 24 della scala F).

Sono presenti opere abusive insanabili che dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario:  
- al piano 5 sulla porzione scoperta del corridoio di comunicazione con il confinante appartamento int. 25/E, è stato realizzato in assenza di titolo edilizio un bagno comportante un aumento di volume e di superficie utile di 2,6 mq.

A tal proposito si rammenta che per le opere esterne realizzate senza titolo edilizio non è possibile procedere alla regolarizzazione in quanto l'immobile ricade in zona soggetta al vincolo paesistico PTP 15/9 "Valle dell'Aniene" e la compatibilità paesaggistica può essere rilasciata ai sensi dell'art 167 comma 4 lett a) del D. Lgs 42/2004 solo nei casi di lavori realizzati " in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica che non abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati". Pertanto la difformità riscontrata non è sanabile e dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario riconducendo il fabbricato a quanto previsto nel progetto di variante finale approvato.

Dovranno altresì essere ripristinati i limiti di confine tra le proprietà int. 25E e int. 24F in modo da rendere possibile la vendita in lotti separati.

Per i fabbricati del Comprensorio edificati da, alla data odierna, non risulta ancora rilasciato il certificato di agibilità, nonostante sia stato richiesto in data 21/03/2011 con domanda prot. 21925. Preciso che per il giudizio della regolarità edilizia, il sottoscritto perito dopo aver richiesto la visura e la copia del progetto inerente la procedura in oggetto sia in via informale al SIPRE (Comune di Roma) e poi in via formale ai sensi della legge 241/90 (prot. QI/2017/0212037 in data 14/12/2017) presso il protocollo del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica-Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici, dopo aver ottenuto un appuntamento infruttoso in data 7/12/2017 presso l'archivio comunale, in assenza di qualsiasi notizia del fascicolo progettuale, non rintracciato a detta degli impiegati comunali per i più svariati motivi, ho provveduto a diffidare i responsabili con nota di significazione anche ai sensi dell'art. 328 del C.P. protocollata in data 17/03/2018 con invito ad una risposta scritta dell'Amministrazione sui motivi della mancata messa a disposizione degli atti progettuali e del fascicolo inerente. Non essendo pervenuta nessuna risposta dal Dipartimento né dai Dirigenti cui la diffida è stata comunicata, ho provveduto ad acquisire il progetto nella disponibilità dell'Amministrazione Condominiale. Valutata la presenza sui grafici di timbri con protocollo corrispondente a quello del deposito del progetto finale di variante come riportati nel PdC rilasciato n.1071 del 10/12/2008 (prot. 5008/200), ho ritenuto attendibile i grafici acquisiti con la modalità rappresentata ai fini di effettuare il confronto tra quanto assentito e la situazione dei luoghi. Negli allegati alla presente perizia sono riportate le richieste e la diffida notificata al Comune di Roma.

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

- 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.

Nell'atto di compravendita a favore della si da atto della consegna da parte del dante causa dell'attestato di prestazione energetica, non allegato al rogito. Il debitore non ha consegnato al sottoscritto le certificazioni degli impianti ex DM 38/07.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.500,00



Il regolamento di Condominio del complesso edilizio RINASCIMENTO PRIMO, con allegate le tabelle millesimali è depositato negli atti del Notaio Paolo Farinaro di roma in data 3/10/2007 Repertorio N. 214717, Raccolta N. 32486, Registrato presso Agenzia Entarte di Roma 4 in data 10/10/2007 al n. 17286 SERIE 1T.

La società esecutata è attualmente morosa nei confronti del "Condominio" per numerose annualità. L'estratto conto allegato alla data del evidenzia una morosità pluriannuale di € 8500,00 riferita all'anno in corso ed all'anno precedente.

All'unità immobiliare sono assegnati 8,697 millesimi.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Robert Musil 8,10,12, scala E, interno 25, piano 5-6

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà dell'appartamento articolato sui piani quinto e sesto della scala E nel complesso edilizio Rinascimento Primo sito nel Comune di Roma. località Parco Talenti, comparto Z1 con accesso da Via Robert Musil 8,10,12, distinto con il numero interno 25, composto al piano quinto di soggiorno con angolo cottura, una camera letto, bagno, balcone e ripostiglio, scala di collegamento al piano superiore, ed al piano sesto di corridoio, due camere due bagni e terrazzo. Confinante con vano scala, appartamento interno 28 della scala E, appartamento interno 24 scala F, salvo altri. Censito in Catasto-Ufficio Provinciale di Roma-Territorio, Servizi Catastali al foglio 264, part. 725, sub 132 Zona censuaria 6, categoria A/2, classe 7, 6,5 vani, rendita Euro 1242,08.

Il fabbricato è stato realizzato dalla soc. con permesso di costruzione n.1402 del 1 dicembre 2004 (protocollo n.73723 ), n.304 del 29 marzo 2006 (protocollo n. 24154), n. 575 del 28 giugno 2007 (protocollo n.41183 ), e n. 1071 del 10/12/2008 ( protocollo 82159), tutti rilasciati dal Comune di Roma. I lavori sono stati ultimati in data 25/03/2008. Successivamente che nell'appartamento in oggetto sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera a) del citato D.P.R. n.380/ 2001, consistenti nel rinnovamento delle finiture dei bagni, tinteggiature dei soffitti e realizzazione dei controsoffitti nelle camere da letto nei disimpegni e nel soggiorno, con SCIA presentata al Comune di Roma - Municipio IV - Roma Montesacro in data 28 febbraio 2012 prot. 18592 (int 25 della scala E).

Sono presenti al piano 6 alcune modifiche nella posizione delle tramezzature interne nel bagno e la rimozione integrale di una tramezzatura divisoria tra le due camere da letto. Inoltre è stata chiusa con muratura una porta finestra verso il balcone. Le opere difformi predette rispetto alla planimetria catastale dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato documentato nella planimetria catastale a cura e spese dell'aggiudicatario mediante presentazione di procedura SCIA edilizia.

I fabbricati edificati da, alla data odierna, sono ancora sprovvisti del certificato di agibilità, nonostante la presentazione della relativa richiesta in data 21/03/2011 prot. 21925.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in uno stato di manutenzione buono, ed è stato stimato nello stato libero, in quanto l'esistente diritto di abitazione a favore del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è opponibile al creditore ipotecario precedente.

Il verbale dell'accesso congiunto con il custode è riportato in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Il cespite immobiliare è gravato dal diritto di abitazione vitalizio spettante al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto provvedimento emesso dal Tribunale di Roma il 2 novembre 2010, rep.38771, trascritto a Roma 1 in data 8 febbraio 2013 al n. 10495 di formalità particolare.

## CONFINI

L'appartamento int. 25 scala E, confina con vano scala E, appartamento interno 28 della scala E, appartamento interno 24 scala F, salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano 5	56,80 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	2,76 m	5
Terrazzo scoperto	31,60 mq	31,60 mq	0,25	7,90 mq	0,00 m	5
Terrazzo piano 6	26,10 mq	26,10 mq	0,30	7,83 mq	0,00 m	6
abitazione piano 6	57,00 mq	62,10 mq	1,00	62,10 mq	0,00 m	6
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>138,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>138,83 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/2007 al 17/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 264, Part. 725, Sub. 132, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 Rendita € 1.242,08 Piano 5-6
Dal 17/04/2008 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 264, Part. 725, Sub. 132, Zc. 6

		Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 Rendita € 1.242,08 Piano 5-6
Dal <b>02/11/2010</b> al <b>01/06/2012</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 264, Part. 725, Sub. 132, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 Rendita € 1.242,08 Piano 5-6
Dal <b>01/06/2012</b> al <b>08/03/2013</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 264, Part. 725, Sub. 132, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 Rendita € 1.242,08 Piano 5-6
Dal <b>08/03/2013</b> al <b>20/04/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 264, Part. 725, Sub. 132, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 Rendita € 1.242,08 Piano 5-6

#### Catasto terreni:

I fabbricati del Condominio sono stati edificati sul terreno rappresentato dalla p.lla 725 della superficie di 1,8163 Ha, giusto Tipo mappale del 07/12/2006 n. 974763.1/2006 in atti dal 07/12/2006;

detta p.lla derivava dalla p.lla 684 unita alle p.lle 589,680,681,719,723 giusta Tabella di variazione del 07/12/2006 (n. 974763.1/2006) in atti dal 07/12/2006 e frazionamento in atti dal 26/01/2005 protocollo n. RM0113242 (n. 113242.1/2004);

derivante dalla p.lla 593 giusto frazionamento del 13/04/2000 prot. 267523, in atti dal 16/10/2003 (n. 2742.1/2000);

derivante dalla particella 493, che comprendeva le particelle 429,494,495,496,497,498,499,500,501,502,503,504,547,550, giusto FRAZIONAMENTO del 13/04/2000 Protocollo n. 267523 (n. 2742.1/2000) in atti dal 16/10/2003, e TIPO di frazionamento del 9/10/1993 prot. 554498, in atti dal 26/05/2003 (n. 7142.2/1993);

derivante ancora dalla p.lla 422 giusto FRAZIONAMENTO del 11/01/1993 n. 764346 in atti dal 2/08/2001 (n. 237.1/1993);

derivante infine dalla p.lla 1 giusto FRAZIONAMENTO in atti dal 26/05/1993 prot. 642R/93 (n. 8088,1/1988).

Impianto meccanografico del 12/06/1979.

Il tutto come dalla visura storica in data 18/04/2018 in allegato.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	264	725	132	6	A2	7	6,5	143	1242,08	5-6	

### **Corrispondenza catastale**

Di seguito le variazioni riscontrate al piano 5 tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali attuali nonché con quanto descritto nel progetto edilizio:

Sono presenti al piano 6 alcune modifiche nella posizione delle tramezzature interne nel bagno e la rimozione integrale di una tramezzatura divisoria tra le due camere da letto. Inoltre è stata chiusa con muratura una porta finestra verso il balcone.

Le opere difformi di cui sopra dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato documentato nella planimetria catastale a cura e spese dell'aggiudicatario mediante presentazione di procedura SCIA edilizia.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stato conservativo è buono.

### **PARTI COMUNI**

---

L'unità immobiliare è porzione di un fabbricato condominiale con destinazione residenziale. Il Regolamento del condominio denominato RINASCIMENTO PRIMO depositato negli atti del Notaio Paolo Farinaro di Roma in data 3 ottobre 2007, rep. 214717, e registrato a Roma 4 il 10 ottobre 2007 al n. 17286 serie 1T, è riportato negli allegati alla presente relazione.

Le parti comuni sono esattamente indicate come BCNC (Bene comune non censibile) nell'elaborato planimetrico allegato alla presente. Tra le parti comuni è presente anche una piscina condominiale indicata con il sub 323.

I millesimi assegnati in tabella A all'appartamento int. 25 scala E sono 4,374/1000.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si segnalano sulle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva la presenza di obblighi di censo, livelli o usi civici.

Sono presenti le servitù di origine condominiale MEGLIO PRECISATE NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, e quelle espressamente indicate negli atti unilaterali d'obbligo a firma del costruttore verso il Comune di Roma per la edificazione del Comparto Z1.

Si segnalano:

IL CONTENUTO DEGLI ATTI D'OBBLIGO A FAVORE DEL COMUNE DI ROMA STIPULATI CON ATTI NOTAIO PAOLO FARINARO DI ROMA:

- IN DATA 27 APRILE 2000, REP.132320, REGISTRATO A ROMA 4 IL 3 MAGGIO 2000 AL N.20887 SERIE 1;
- IN DATA 9 OTTOBRE 2000, REP.134872, REGISTRATO A ROMA 4 IL 24 OTTOBRE 2000 AL N.22136 SERIE 1;
- IN DATA 19 GENNAIO 2001, REP.136793, REGISTRATO A ROMA 4 IL 23 GENNAIO 2001 AL N.373 SERIE 1, TRASCRITTO A ROMA 1 IL 30 GENNAIO 2001 AL N.4855 DI FORMALITA';
- IN DATA 15 OTTOBRE 2004, REP.179231, REGISTRATO A ROMA 4 IL 19 OTTOBRE 2004 AL N.101693 SERIE 1, TRASCRITTO A ROMA 1 IL 19 OTTOBRE 2004 AL N.81466 DI FORMALITA';

- IN DATA 27 GENNAIO 2006, REP.196590, REGISTRATO A ROMA 4 IL 6 FEBBRAIO 2006 AL N.526 SERIE 1, TRASCRITTO A ROMA 1 IL 15 FEBBRAIO 2006 AL N.9808 DI FORMALITA';
- IN DATA 18 MAGGIO 2007, REP.212836, REGISTRATO A ROMA 4 IL 22 MAGGIO 2007 AL N.7239 SERIE 1T,TRASCRITTO A ROMA 1 IL 24 MAGGIO 2007 AL N.34459 DI FORMALITA'.
- IL CONTENUTO DELLA CONVENZIONE CON ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. STIPULATA CON ATTO NOTAIO PAOLO FARINARO DI ROMA IN DATA 24 OTTOBRE 2000, REP.135108, REGISTRATO A ROMA 4 IL 10 NOVEMBRE 2000 AL N.22290 SERIE 1;
- IL CONTENUTO DELLA CONVENZIONE CON ACEA S.P.A. STIPULATA CON ATTO NOTAIO PAOLO FARINARO DI ROMA IN DATA 20 DICEMBRE 2000, REP.136223, REGISTRATO A ROMA 4 IL 4 GENNAIO 2001 AL N.62 SERIE 1;
- LA CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO URBANISTICO - PARCO TALENTI STIPULATA CON IL COMUNE DI ROMA CON ATTO NOTAIO PAOLO FARINARO DI ROMA DEL 22 MAGGIO 2001, REP.139020, REGISTRATO A ROMA 4 IL 7 GIUGNO 2001 AL N.2824 SERIE 1, TRASCRITTO A ROMA 1 IL 18 GIUGNO 2001 AL N.34509 DI FORMALITA';
- L'ATTO COSTITUTIVO E LO STATUTO DEL CONSORZIO DENOMINATO "CONSORZIO GESTIONE RIONE RINASCIMENTO" A ROGITO DEL NOTAIO MAURIZIO MISURALE DI ROMA IN DATA 27 SETTEMBRE 2007, REP. 179751, REGISTRATO A ROMA 1 IL 18 OTTOBRE 2007 AL N.35842 SERIE 1T, PER LA GESTIONE, LA MANUTENZIONE (ORDINARIA E STRAORDINARIA) E LA CUSTODIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (PRIMARIA E SECONDARIA) PREVISTE DALLA CONVENZIONE URBANISTICA, con obbligo di partecipazione dei condomini del Complesso residenziale RINASCIMENTO PRIMO.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il "Rione Rinascimento", realizzato su progetto dello studio del Prof. Arch. Paolo Portoghesi, è per certi aspetti ispirato al quartiere londinese Chelsea, ereditando le valenze del barocco romano. Il Rione Rinascimento 1 nasce, accanto a un grande parco archeologico urbano, presso l'antica strada "Patinaria", che attraversava la zona, collegando la Salaria con la Nornentana. La piazza all'ingresso del quartiere ripropone la tematica spaziale della città barocca e, in modo particolare, si riallaccia alla piazza Sant'Ignazio di Filippo Raguzzini. Collocato nel cuore del Parco Talenti, tra la Nornentana e la Salaria, e allacciato sul parco-paesaggio della campagna di Montesacro, il complesso residenziale è organizzato in fluide curvature e dissolve, in un gioco di nascondimenti, le masse architettoniche su cui la luce modella ombre profonde e nette. Da piano a piano, le vibrazioni delle superfici danno origine a un insieme che lega architettura, arte, e paesaggio. I colori dei prospetti vanno dall'ocra rossiccio tipico dell'architettura romana, all'azzurro colore dell'aria che ne caratterizza il tessuto settecentesco, al giallo paglierino memoria dell'antico opus testocum adoperato da Antonio da Sangallo a palazzo Farnese. La piazza tra i due edifici restituisce un gesto scenografico plasticamente reso nelle intense e morbide geometrie di curve, pieghe e volute. Le facciate appaiono come vere e proprie quinte sceniche caratterizzate dalla tessitura di curvature che rimandano a motivi tardo barocchi nel vivace movimento di superfici concave e convesse. Bastano i concetti sopra sintetizzati per concludere sull'eccellenza dell'intervento progettuale. Lo stato conservativo dell'intero complesso è buono, oltre che di recente ultimazione (2008).

Le caratteristiche intrinseche del cespite immobiliare sono in sintesi le seguenti per l'appartamento int. 25 scala E:

Esposizione:

Nord-ovest Soggiorno e balcone p. 5

Sud Ovest: bagno p. 5

Nord Camera letto p. 5

Sud Ovest bagno p. 6

Nord camere letto p. 6

Altezza interna utile : 2,76 ml

Strutture portanti verticali: cemento armato  
 Solai: in laterocemento  
 Copertura: Piana a lastrico solare  
 Pareti esterne ed interne:  
 esterne: tamponatura in cemento facciavista e cortina;  
 interne in muratura di laterizi forati ed intonaco civile  
 Pavimento:  
 Bagni e cucine in rivestimento ceramico;  
 Salone: in marmo lucidato  
 camera letto parquet in listelli di legno colore doussie  
 Infissi esterni ed interni:  
 Esterni: in legno e doppi vetri.  
 Interni in legno  
 portoncino di ingresso blindato  
 Scale condominiali: rifinite in marmo granito lucidato.  
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti come realizzati dalla soc.  
 Climatizzazione ambienti con monosplit interni e motocondensanti esterne marca Daikin.  
 Riscaldamento autonomo con caldaia per la produzione di acqua calda e riscaldamento.  
 Impianto videocitofono.  
 Serrande elettriche in tutti gli ambienti.  
 Impianto antenna centralizzato satellitare e terrestre.  
 Domotica con pannelli LCD per controllo remoto degli elettrodomestici.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile è gravato dal diritto di abitazione vitalizio spettante al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a il, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto provvedimento emesso dal Tribunale di Roma il 2 novembre 2010, rep. 38771, trascritto a Roma I in data 8 febbraio 2013 al n. 10495 di formalità particolare. Ai fini della presente stima l'unità immobiliare è stata valutata come libera, in quanto il diritto di abitazione risulta inopponibile al creditore ipotecario che ha iscritto la propria ipoteca in data anteriore alla suddetta trascrizione. L'art. 2812 c.c., dispone espressamente che il diritto di abitazione di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca, non è opponibile al creditore ipotecario anteriore, e lo stesso può far subastare la cosa come libera.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/2008 al 01/06/2012	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BECCHETTI	17/04/2008	51907	28231



		PAOLO			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	07/05/2008	57897	32085
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>01/06/2012</b> al <b>08/03/2013</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CLAUDIO FABRO	01/06/2012	118649	34103
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	04/06/2012	57755	42430
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO TERRITORIALE ROMA 5	03/06/2012	10418 SERIE 1T	
Dal <b>08/03/2013</b> al <b>20/04/2018</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CLAUDIO FABRO	08/03/2013	120044	34953
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	11/03/2013	24385	18509
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO TERRITORIALE ROMA 5	10/03/2013	3482 SERIE 1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla società il terreno (ex p.lle 454,589,680,681,684,685) dove sono stati edificati i fabbricati che contengono le unità immobiliari oggetto del pignoramento, era pervenuto in virtù dell'atto di fusione di società per incorporazione del 28/12/2005 notaio Paolo Farinaro di Roma rep. 195192 trascritto il 20/04/2009, ai nn. 50167/27002 con la soc.

Alla società gli immobili (ex p.lle 429,462,463,464,465,466,467,468,469,470,471,472,473,474,475,476,477, 478,479,480,481,482,490,492,493,494,495,496,497,498,499,500,501,502,503,504,454) erano pervenuti in virtù dell'atto di fusione per incorporazione del 23/12/1994 notaio Pietro Mazza di Roma rep. 64883/20599 trascritto il 30/12/1994 ai nn. 82172/46356 da con la soc. e da e successivo atto di rettifica del 20/01/2005 notaio Pietro Mazza di Roma rep. 101413 trascritto il 17/02/2005 ai nn 20295/13077, che precisava l'esatta indicazione di una porzione di terreno omessa nell'atto di fusione ed esattamente: "STRISCIA DI TERRENO, CON SOTTOSTANTE L 'ACQUEDOTTO "ACQUA PIA ANTICA MARCIA", SITO IN COMUNE DI ROMA, NEL TRATTO DA VIA DI CASAL BOCCONE E VIA DELLA BUFALOTTA; IN N. C.T. DI DETTO COMUNE COME SEGUE:FOGLIO 264 PARTICELLE 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460 E 461 (PARTICELLE TUTTE DERIVATE DALLA PARTICELLA 22 DELLO STESSO FOGLIO, GIUSTA IL FRAZIONAMENTO DELL'11 OTTOBRE 1993 N. 7142); FOGLIO 274 PARTICELLA 4.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ROMA 1 aggiornate al 20/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ROMA 1 il 25/07/2005  
Reg. gen. 101637 - Reg. part. 31995  
Quota: 100  
Importo: € 82.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 41.000.000,00  
Rogante: NOTAIO FARINARO PAOLO  
Data: 22/07/2005  
N° repertorio: 189005
- **ANNOTAMENTO** derivante da FRAZIONAMENTO DI QUOTA  
Iscritto a ROMA1 il 10/03/2008  
Reg. gen. 8452 - Reg. part. 29929  
Quota: 100  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 750.000,00  
Rogante: NOTAIO PAOLO FARINARO

Data: 11/02/2008  
N° repertorio: 216928

### **Trascrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE**  
Trascritto a ROMA1 il 08/02/2013  
Reg. gen. 13834 - Reg. part. 10495  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA1 il 07/03/2016  
Reg. gen. 24279 - Reg. part. 36018  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE DELL'AREA.**

#### **Localizzazione:**

L'area di sedime del fabbricato dove sono inserite le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, è ubicata in Roma, Località Z. IV - CASAL BOCCONE, Municipio 03 EX IV, in VIA ROBERT MUSIL 8-10-12, meglio individuata nell'allegata immagine satellitare.

Destinazione Urbanistica. In relazione al nuovo Piano Regolatore, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 18 del 12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, l'area in esame, ricade nel Sistema insediativo CITTA DELLA TRASFORMAZIONE, AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA. La pianificazione attuativa nasce dalla Deliberazione del Consiglio Comunale. N 83 del 11.05.2000 (allegata), "Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti del V comma dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n. 142, relativo alla realizzazione del "programma di intervento urbanistico "Parco Talenti" proposto dalla società Il comparto interessato dall'edificazione dei fabbricati del Condominio nel Parco Talenti, è il comparto Z1.

### **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO (PTP) e PTPR Regione Lazio.**

Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

- dall'analisi del P.T.P.R. Tavola A, Sistemi ed ambiti del Paesaggio, l'area ricade in "Paesaggio Agrario di Continuità" e parzialmente "Paesaggio Agrario di Valore".

- Proposte comunali art. 23 (Osservazioni parzialmente accolte). Interessato dal PTP Valle dell'Aniene 15/9.

- dall'analisi del P.T.P.R. Tavola B, Beni paesaggistici, l'area risulta interessata parzialmente da: "Area Urbanizzata, Paesaggio degli insediamenti urbani".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Il fabbricato è stato realizzato dalla soc. con permesso di costruzione n.1402 del 1 dicembre 2004 (protocollo n.73723 ), n.304 del 29 marzo 2006 (protocollo n. 24154) e n. 575 del 28 giugno 2007 (protocollo n.41183), tutti rilasciati dal Comune di Roma.

In data 6 dicembre 2007 sono state presentate al Comune di Roma - Municipio IV comunicazioni di fine lavori protocollate al n.83813 (relativamente agli immobili facenti parte della scala "F").

Successivamente che nell'appartamento in oggetto sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera a) del citato D.P.R. n.380/ 2001, consistenti nel rinnovamento delle finiture dei bagni, tinteggiature dei soffitti e realizzazione dei controsoffitti nelle camere da letto nei disimpegni e nel soggiorno, con SCIA presentata al Comune di Roma - Municipio IV - Roma Montesacro in data 28 febbraio 2012 prot. 18592 (int 25 della scala E).

Sono presenti al piano 6 alcune modifiche nella posizione delle tramezzature interne nel bagno e la rimozione integrale di una tramezzatura divisoria tra le due camere da letto. Inoltre è stata chiusa con muratura una porta finestra verso il balcone. Le opere difformi di cui sopra dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato documentato nella planimetria catastale a cura e spese dell'aggiudicatario mediante presentazione di procedura SCIA edilizia.

Inoltre per la divisione in due lotti dei beni oggi comunicanti si dovrà posizionare una balustra sul confine del terrazzo al piano sesto che attualmente è in comunicazione con il terrazzo dell'appartamento scala F interno 24, predisponendo apposita SCIA.

Per i fabbricati del Comprensorio edificati da, alla data odierna, non risulta ancora rilasciato il certificato di agibilità.

Preciso che per il giudizio della regolarità edilizia, il sottoscritto perito dopo aver richiesto la visura e la copia del progetto inerente la procedura in oggetto sia in via informale al SIPRE (Comune di Roma) e poi in via formale ai sensi della legge 241/90 (prot. QI/2017/0212037 in data 14/12/2017) presso il protocollo del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica-Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici, dopo aver ottenuto un appuntamento infruttoso in data 7/12/2017 presso l'archivio comunale, in assenza di qualsiasi notizia del fascicolo progettuale, non rintracciato a detta degli impiegati comunali per i più svariati motivi, ho provveduto a diffidare i responsabili con nota di significazione anche ai sensi dell'art. 328 del C.P. protocollata in data 17/03/2018 con invito ad una risposta scritta dell'Amministrazione sui motivi della mancata messa a disposizione degli atti progettuali e del fascicolo inerente. Non essendo pervenuta nessuna risposta dal Dipartimento né dai Dirigenti cui la diffida è stata comunicata, ho provveduto ad acquisire il progetto nella disponibilità dell'Amministrazione Condominiale. Valutata la presenza sui grafici di timbri con protocollo corrispondente a quello del deposito del progetto finale di variante come riportati nel PdC rilasciato n.1071 del 10/12/2008 (prot. 5008/200), ho ritenuto attendibile i grafici acquisiti con la modalità rappresentata ai fini di effettuare il confronto tra quanto assentito e la situazione dei luoghi. Negli allegati alla presente perizia sono riportate le richieste e la diffida notificata al Comune di Roma.

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

- 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.

Nell'atto di compravendita a favore della si da atto della consegna da parte del dante causa dell'attestato di prestazione energetica, non allegato al rogito. Il debitore non ha consegnato al sottoscritto le certificazioni degli impianti ex DM 38/07.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.200,00

Il regolamento di Condominio del complesso edilizio RINASCIMENTO PRIMO, con allegate le tabelle millesimali è depositato negli atti del Notaio Paolo Farinaro di roma in data 3/10/2007 Repertorio N. 214717, Raccolta N. 32486, Registrato presso Agenzia Entarte di Roma 4 in data 10/10/2007 al n. 17286 SERIE 1T.

La società esecutata è attualmente morosa nei confronti del "Condominio" per numerose annualità. L'estratto conto allegato alla data del evidenzia una morosità pluriennale di € 5600,00 riferita all'anno in corso ed all'anno precedente.

All'unità immobiliare sono assegnati 4,374 millesimi.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

I due appartamenti int. 24 scala F e int. 25 scala E, oggetto della presente procedura esecutiva, attualmente comunicanti, possono agevolmente essere riportati nella condizione separata ed essere subastati in due distinti lotti, mediante la semplice chiusura della porta che attualmente li mette in comunicazione e posizionando una balaustra sul confine del terrazzo di competenza dell'interno 25 scala E.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Robert Musil 8,10,12, scala F, interno 24, piano 5-6

Piena proprietà dell'appartamento articolato sui piani quinto e sesto della scala F nel complesso edilizio Rinascimento Primo sito nel Comune di Roma. località Parco Talenti, comparto Z1 con accesso da Via Robert Musil 8,10,12, distinto con il numero interno 24, composto al piano quinto di ingresso,salone,studio,cucina,disimpegno,una camera letto,due bagni,ripostiglio,ampio terrazzo, un balcone, terrazzino, corridoio di collegamento al confinante appartamento int. 25/E, scala di collegamento al piano superiore, ed al piano sesto di porzione del terrazzo di copertura con annesso ripostiglio e piccola piscina, corridoio di collegamento verso il confinante terrazzo di copertura dell'appartamento int. 25 della scala E.Confinante con vano scala, appartamenti interni 24 e 25 della scala E, salvo altri. Censito in Catasto-Ufficio Provinciale di Roma-Territorio, Servizi Catastali al foglio 264, part. 725, sub 161 Zona censuaria 6, categoria A/2, classe 7, 8,5 vani, rendita Euro 1624,26. Il fabbricato è stato realizzato dalla soc. con permesso di costruzione n.1402 del 1 dicembre 2004 (protocollo n.73723 ), n.304 del 29 marzo 2006 (protocollo n. 24154), n. 575 del 28 giugno 2007 (protocollo n.41183), e n. 1071 del 10/12/2008 (prot. 82159), tutti rilasciati dal Comune di Roma. Successivamente nell'appartamento in oggetto sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera a) del citato D.P.R. n.380/2001,consistenti nel rinnovamento delle finiture dei bagni, tinteggiature dei soffitti e realizzazione dei controsoffitti nelle camere da letto nei disimpegni e nel soggiorno, con SCIA presentata al Comune di Roma - Municipio IV - Roma Montesacro in data 28 febbraio 2012 prot. 18841 (int 24 della scala F). Sono presenti opere abusive insanabili che dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario: - al piano 5 sul terrazzino scoperto a ridosso del corridoio di collegamento all'appartamento int. 25/E è stato realizzato in assenza di titolo edilizio un bagno comportante un aumento di superficie utile di 2,6 mq.Tale abuso dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario. Per cionsentire la vendita in lotti separati si dovrà ripristinare anche i limiti di confine tra le proprietà int. 25E e int. 24F rimuovendo l'attuale porta di accesso e richiudendo il vano. I fabbricati edificati da, alla data odierna,sono ancora sprovvisti del certificato di agibilità, nonostante la presentazione della relativa richiesta registrata al protocollo del Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica del Comune di Roma al prot. n. 21925 in data 21/03/2011. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in uno stato di manutenzione buono, ed è stato stimato nello stato libero, in quanto l'esistente diritto di abitazione a favore del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è opponibile al creditore ipotecario precedente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 264, Part. 725, Sub. 161, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 976.258,00

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo detto anche metodo di confronto.

Il procedimento di stima dei beni immobili con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi, viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, in relazione alla particolare localizzazione dell'immobile.

STIMA PER VALORI UNITARI -Le IVS 2007- GN 1, riportano alla nota 5.1 1.1: "Quando sono disponibili i dati necessari, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e sistematico per stimare il valore".

Determinazione del valore:

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni nella zona e sulle perizie estimative di immobili subastati di caratteristiche analoghe, ho potuto riscontrare una quotazione variabile nell'ordine di € 3200,00 - € 3800,00 al mq. (vedasi in allegato il borsino dell'Osservatorio OMI Agenzia del Territorio e della Borsa Immobiliare di Roma, nonché un atto comparabile per una vendita di un attico ai piani 5 e 6 nello stesso complesso).

In particolare, ho accertato una quotazione media di € 3400,00 al mq. Ciò posto si osserva che l'immobile in esame offre la peculiarità di un'ottima utilizzazione e godimento degli spazi, con soddisfazione edonistica e di prestigio sociale, anche per la presenza di una piscina privata al piano 6. Per quanto visto, tenuto anche conto delle osservazioni della società esecutata, il valore unitario da attribuire alla superficie commerciale è stimabile in € 3.800,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Robert Musil 8,10,12, scala F, interno 24, piano 5-6	256,91 mq	3.800,00 €/mq	€ 976.258,00	100,00	€ 976.258,00
				Valore di stima:	€ 976.258,00

Valore di stima: € 976.258,00

Deprezzamento del 12,50 %

**Valore finale di stima: € 854.225,75**

Nella determinazione del deprezzamento si è tenuto conto:

1-della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per una percentuale pari al 10 %;

2-della mancanza della licenza di agibilità dell'intero complesso immobiliare. E' stimabile un

deprezzamento pari al costo complessivo delle spese tecniche proquota prevedibili per l'ottenimento del certificato, per una percentuale del 0,5%.

3- della necessità di lavori di ripristino dei luoghi per rimozione delle opere abusive insanabili e per ripristinare i confini di diritto verso l'appartamentato int. 25/E (LOTTO 2) per un costo stimato in circa 3.000,00 € circa pari al 0,5%.

4- dei costi per ripristinare i luoghi a seguito delle recenti infiltrazioni con crollo del controsoffitto per un importo di circa 4.000,00 € pari a circa il 0,5 %

5- della morosità condominiale per un importo totale di € 8500,00 per l'anno in corso e l'anno precedente imputabili all'assegnatario tenuto ex legge a versarle direttamente all'amministrazione condominiale per una percentuale sul valore di stima del 1 %.

Pertanto il deprezzamento totale da applicare al valore di stima, è dato dalla somma dei 4 punti sopra descritti ed è pari al 12,5 %.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Robert Musil 8,10,12, scala E, interno 25, piano 5-6

Piena proprietà dell'appartamento articolato sui piani quinto e sesto della scala E nel complesso edilizio Rinascimento Primo sito nel Comune di Roma. località Parco Talenti, comparto Z1 con accesso da Via Robert Musil 8,10,12, distinto con il numero interno 25, composto al piano quinto di soggiorno con angolo cottura, una camera letto, bagno, balcone e ripostiglio, scala di collegamento al piano superiore, ed al piano sesto di corridoio, due camere due bagni e terrazzo. Confinante con vano scala, appartamento interno 28 della scala E, appartamento interno 24 scala F, salvo altri. Censito in Catasto-Ufficio Provinciale di Roma-Territorio, Servizi Catastali al foglio 264, part. 725, sub 132 Zona censuaria 6, categoria A/2, classe 7, 6,5 vani, rendita Euro 1242,08. Il fabbricato è stato realizzato dalla soc. con permesso di costruzione n.1402 del 1 dicembre 2004 (protocollo n.73723 ), n.304 del 29 marzo 2006 (protocollo n. 24154), n. 575 del 28 giugno 2007 (protocollo n.41183 ), e n. 1071 del 10/12/2008 ( protocollo 82159), tutti rilasciati dal Comune di Roma. I lavori sono stati ultimati in data 25/03/2008. Successivamente che nell'appartamento in oggetto sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera a) del citato D.P.R. n.380/ 2001, consistenti nel rinnovamento delle finiture dei bagni, tinteggiature dei soffitti e realizzazione dei controsoffitti nelle camere da letto nei disimpegni e nel soggiorno, con SCIA presentata al Comune di Roma - Municipio IV - Roma Montesacro in data 28 febbraio 2012 prot. 18592 (int 25 della scala E). Sono presenti al piano 6 alcune modifiche nella posizione delle tramezzature interne nel bagno e la rimozione integrale di una tramezzatura divisoria tra le due camere da letto. Inoltre è stata chiusa con muratura una porta finestra verso il balcone. Le opere difformi predette rispetto alla planimetria catastale dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato documentato nella planimetria catastale a cura e spese dell'aggiudicatario mediante presentazione di procedura SCIA edilizia. I fabbricati edificati da, alla data odierna, sono ancora sprovvisti del certificato di agibilità, nonostante la presentazione della relativa richiesta in data 21/03/2011 prot. 21925. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in uno stato di manutenzione buono, ed è stato stimato nello stato libero, in quanto l'esistente diritto di abitazione a favore del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è opponibile al creditore ipotecario precedente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 264, Part. 725, Sub. 132, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 472.022,00



L'immobile è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo detto anche metodo di confronto.

Il procedimento di stima dei beni immobili con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi, viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, in relazione alla particolare localizzazione dell'immobile.

STIMA PER VALORI UNITARI -Le IVS 2007- GN 1, riportano alla nota 5.1 1.1: "Quando sono disponibili i dati necessari, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e sistematico per stimare il valore".

Determinazione del valore:

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni nella zona e sulle perizie estimative di immobili subastati di caratteristiche analoghe, ho potuto riscontrare una quotazione variabile nell'ordine di € 3200,00 - € 3800,00 al mq. (vedasi in allegato il borsino dell'Osservatorio OMI Agenzia del Territorio e della Borsa Immobiliare di Roma, nonché un atto comparabile per una vendita di un attico ai piani 5 e 6 nello stesso complesso).

In particolare, ho accertato una quotazione media di € 3400,00 al mq. Ciò posto si osserva che l'immobile in esame offre la peculiarità di un'ottima utilizzazione e godimento degli spazi. Per quanto visto, il valore unitario da attribuire alla superficie commerciale è stimabile in € 3400,00 al mq.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Robert Musil 8,10,12, scala E, interno 25, piano 5-6	138,83 mq	3.400,00 €/mq	€ 472.022,00	100,00	€ 472.022,00
Valore di stima:					€ 472.022,00

Valore di stima: € 472.022,00

Deprezzamento del 12,50 %

**Valore finale di stima: € 413.019,25**

Nella determinazione del deprezzamento si è tenuto conto:

1-della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per una percentuale pari al 10 %;

2-della mancanza della licenza di agibilità dell'intero complesso immobiliare. E' stimabile un deprezzamento pari al costo complessivo delle spese tecniche proquota prevedibili per l'ottenimento del certificato, per una percentuale del 0,5%.

3- della necessità di lavori per ripristinare la posizione delle tramezzature e riaprire la finestra murata, posizionare una balustra sul confine del terrazzo al piano sesto che attualmente è in comunicazione con il terrazzo dell'appartamento scala F interno 24, in modo da rendere separati i due lotti, predisponendo apposita SCIA, per un costo stimato in circa 4.500,00 € circa pari al 1 %.

4- della morosità condominiale per un importo totale di € 5600,00 per l'anno in corso e l'anno precedente imputabili all'assegnatario tenuto ex legge a versarle direttamente all'amministrazione condominiale per una percentuale sul valore di stima del 1 %.

Pertanto il deprezzamento totale da applicare al valore di stima, è dato dalla somma dei 4 punti sopra descritti ed è pari al 12,5 %.

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 04/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cecchi Stefano

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atti notarili di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - estratto borsini immobiliari - atto comparabile
- ✓ N° 7 Altri allegati - comunicazioni archivio edilizio
- ✓ N° 56 Foto - elaborato fotografico lotto 1
- ✓ N° 30 Foto - elaborato fotografico lotto 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ELABORATO PLANIMETRICO COMPLETO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE REGISTRI IMMOBILIARI
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - PERMESSI DI COSTRUZIONE- GRAFICI PROGETTO
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA LOTTO 1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA LOTTO 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RIONE RINASCIMENTO
- ✓ N° 1 Ortofoto - UBICAZIONE SATELLITARE
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTO TERRENI
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA LOTTO 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA LOTTO 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - MODULO VERIFICA INIZIALE ESPERTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto conto morosità condominio

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Robert Musil 8,10,12, scala F, interno 24, piano 5-6

Piena proprietà dell'appartamento articolato sui piani quinto e sesto della scala F nel complesso edilizio Rinascimento Primo sito nel Comune di Roma. località Parco Talenti, comparto Z1 con accesso da Via Robert Musil 8,10,12, distinto con il numero interno 24, composto al piano quinto di ingresso,salone,studio,cucina,disimpegno,una camera letto,due bagni,ripostiglio,ampio terrazzo, un balcone, terrazzino, corridoio di collegamento al confinante appartamento int. 25/E, scala di collegamento al piano superiore, ed al piano sesto di porzione del terrazzo di copertura con annesso ripostiglio e piccola piscina, corridoio di collegamento verso il confinante terrazzo di copertura dell'appartamento int. 25 della scala E.Confinante con vano scala, appartamenti interni 24 e 25 della scala E, salvo altri. Censito in Catasto-Ufficio Provinciale di Roma-Territorio, Servizi Catastali al foglio 264, part. 725, sub 161 Zona censuaria 6, categoria A/2, classe 7, 8,5 vani, rendita Euro 1624,26. Il fabbricato è stato realizzato dalla soc. con permesso di costruzione n.1402 del 1 dicembre 2004

(protocollo n.73723 ), n.304 del 29 marzo 2006 (protocollo n. 24154), n. 575 del 28 giugno 2007 (protocollo n.41183), e n. 1071 del 10/12/2008 (prot. 82159), tutti rilasciati dal Comune di Roma. Successivamente nell'appartamento in oggetto sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera a) del citato D.P.R. n.380/2001,consistenti nel rinnovamento delle finiture dei bagni, tinteggiature dei soffitti e realizzazione dei controsoffitti nelle camere da letto nei disimpegni e nel soggiorno, con SCIA presentata al Comune di Roma - Municipio IV - Roma Montesacro in data 28 febbraio 2012 prot. 18841 (int 24 della scala F). Sono presenti opere abusive insanabili che dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario: - al piano 5 sul terrazzino scoperto a ridosso del corridoio di collegamento all'appartamento int. 25/E è stato realizzato in assenza di titolo edilizio un bagno comportante un aumento di superficie utile di 2,6 mq.Tale abuso dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario. Per cionsentire la vendita in lotti separati si dovrà ripristinare anche i limiti di confine tra le proprietà int. 25E e int. 24F rimuovendo l'attuale porta di accesso e richiudendo il vano. I fabbricati edificati da, alla data odierna,sono ancora sprovvisti del certificato di agibilità, nonostante la presentazione della relativa richiesta registrata al protocollo del Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica del Comune di Roma al prot. n. 21925 in data 21/03/2011. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in uno stato di manutenzione buono, ed è stato stimato nello stato libero, in quanto l'esistente diritto di abitazione a favore del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è opponibile al creditore ipotecario precedente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 264, Part. 725, Sub. 161, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE DELL'AREA. Localizzazione: L'area di sedime del fabbricato dove sono inserite le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, è ubicata in Roma, Località Z. IV - CASAL BOCCONE, Municipio 03 EX IV, in VIA ROBERT MUSIL 8-10-12, meglio individuata nell'allegata immagine satellitare. Destinazione Urbanistica. In relazione al nuovo Piano Regolatore, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 18 del 12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, l'area in esame, ricade nel Sistema insediativo CITTA DELLA TRASFORMAZIONE, AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA.La pianificazione attuativa nasce dalla Deliberazione del Consiglio Comunale. N 83 del 11.05.2000

(allegata), "Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti del V comma dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n. 142, relativo alla realizzazione del "programma di intervento urbanistico "Parco Talenti" proposto dalla società Il comparto interessato dall'edificazione dei fabbricati del Condominio nel Parco Talenti, è il comparto Z1. PIANO TERRITORIALE PAESISTICO (PTP) e PTPR Regione Lazio. Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. - dall'analisi del P.T.P.R. Tavola A, Sistemi ed ambiti del Paesaggio, l'area ricade in "Paesaggio Agrario di Continuità" e parzialmente "Paesaggio Agrario di Valore". - Proposte comunali art. 23 (Osservazioni parzialmente accolte). Interessato dal PTP Valle dell'Aniene 15/9. - dall'analisi del P.T.P.R. Tavola B, Beni paesaggistici, l'area risulta interessata parzialmente da: "Area Urbanizzata, Paesaggio degli insediamenti urbani".

**Prezzo base d'asta: € 854.225,75**

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Robert Musil 8,10,12, scala E, interno 25, piano 5-6  
Piena proprietà dell'appartamento articolato sui piani quinto e sesto della scala E nel complesso edilizio Rinascimento Primo sito nel Comune di Roma. località Parco Talenti, comparto Z1 con accesso da Via Robert Musil 8,10,12, distinto con il numero interno 25, composto al piano quinto di soggiorno con angolo cottura, una camera letto, bagno, balcone e ripostiglio, scala di collegamento al piano superiore, ed al piano sesto di corridoio, due camere due bagni e terrazzo. Confinante con vano scala, appartamento interno 28 della scala E, appartamento interno 24 scala F, salvo altri. Censito in Catasto-Ufficio Provinciale di Roma-Territorio, Servizi Catastali al foglio 264, part. 725, sub 132 Zona censuaria 6, categoria A/2, classe 7, 6,5 vani, rendita Euro 1242,08. Il fabbricato è stato realizzato dalla soc. con permesso di costruzione n.1402 del 1 dicembre 2004 (protocollo n.73723 ), n.304 del 29 marzo 2006 (protocollo n. 24154), n. 575 del 28 giugno 2007 (protocollo n.41183 ), e n. 1071 del 10/12/2008 ( protocollo 82159), tutti rilasciati dal Comune di Roma. I lavori sono stati ultimati in data 25/03/2008. Successivamente che nell'appartamento in oggetto sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera a) del citato D.P.R. n.380/ 2001, consistenti nel rinnovamento delle finiture dei bagni, tinteggiature dei soffitti e realizzazione dei controsoffitti nelle camere da letto nei disimpegni e nel soggiorno, con SCIA presentata al Comune di Roma - Municipio IV - Roma Montesacro in data 28 febbraio 2012 prot. 18592 (int 25 della scala E). Sono presenti al piano 6 alcune modifiche nella posizione delle tramezzature interne nel bagno e la rimozione integrale di una tramezzatura divisoria tra le due camere da letto. Inoltre è stata chiusa con muratura una porta finestra verso il balcone. Le opere difformi predette rispetto alla planimetria catastale dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato documentato nella planimetria catastale a cura e spese dell'aggiudicatario mediante presentazione di procedura SCIA edilizia. I fabbricati edificati da, alla data odierna, sono ancora sprovvisti del certificato di agibilità, nonostante la presentazione della relativa richiesta in data 21/03/2011 prot. 21925. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in uno stato di manutenzione buono, ed è stato stimato nello stato libero, in quanto l'esistente diritto di abitazione a favore del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è opponibile al creditore ipotecario procedente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 264, Part. 725, Sub. 132, Zc. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE DELL'AREA.  
Localizzazione: L'area di sedime del fabbricato dove sono inserite le unità immobiliari oggetto

della procedura esecutiva, è ubicata in Roma, Località Z. IV - CASAL BOCCONE, Municipio 03 EX IV, in VIA ROBERT MUSIL 8-10-12, meglio individuata nell'allegata immagine satellitare. Destinazione Urbanistica. In relazione al nuovo Piano Regolatore, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 18 del 12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, l'area in esame, ricade nel Sistema insediativo CITTA DELLA TRASFORMAZIONE, AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA. La pianificazione attuativa nasce dalla Deliberazione del Consiglio Comunale. N 83 del 11.05.2000 (allegata), "Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti del V comma dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n. 142, relativo alla realizzazione del "programma di intervento urbanistico "Parco Talenti" proposto dalla società Il comparto interessato dall'edificazione dei fabbricati del Condominio nel Parco Talenti, è il comparto Z1. PIANO TERRITORIALE PAESISTICO (PTP) e PTPR Regione Lazio. Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. - dall'analisi del P.T.P.R. Tavola A, Sistemi ed ambiti del Paesaggio, l'area ricade in "Paesaggio Agrario di Continuità" e parzialmente "Paesaggio Agrario di Valore". - Proposte comunali art. 23 (Osservazioni parzialmente accolte). Interessato dal PTP Valle dell'Aniene 15/9. - dall'analisi del P.T.P.R. Tavola B, Beni paesaggistici, l'area risulta interessata parzialmente da: "Area Urbanizzata, Paesaggio degli insediamenti urbani".

**Prezzo base d'asta: € 413.019,25**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 534/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 854.225,75**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Robert Musil 8,10,12, scala F, interno 24, piano 5-6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 264, Part. 725, Sub. 161, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	256,91 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono. Preciso che a seguito di un sopralluogo richiesto dal sig. **** Omissis **** per lamentate infiltrazioni, ed effettuato in data 18/04/2018, si è riscontrata sul soffitto del bagno a confine con la cucina una imponente infiltrazione proveniente dal lastrico solare, che ha determinato il crollo del controsoffitto in gesso, come da foto che vengono riportate in allegato. E' stata esperita una prova di allagamento per verificare l'efficienza del pluviale di scarico e la provenienza dell'infiltrazione. La prova non ha dato effetti rilevabili nell'immediatezza al piano inferiore. Il sottoscritto ritiene che la causa sia da riferirsi o alla perdita di tenuta della impermeabilizzazione, o agli impianti comuni che transitano nel cavedio contenente le tubazioni di esalazione delle cucine. Al sopralluogo ha partecipato oltre al custode anche l'amministratore del condominio **** Omissis ****. Una seconda infiltrazione interessa il soffitto del vano scale condominiali, proprio sotto l'ubicazione della piscina. In questo caso la causa deve essere ricercata nella scarsa tenuta del telo in pvc della piscina in prossimità degli skimmer, o delle bocchette di immissione dell'acqua. Il debitore è stato invitato a verificare la tenuta delle predette attrezzature. In entrambe i casi sono prevedibili spese per le riparazioni che saranno detratte dal valore di stima del cespite subastato nella presente relazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Piena proprietà dell'appartamento articolato sui piani quinto e sesto della scala F nel complesso edilizio Rinascimento Primo sito nel Comune di Roma. località Parco Talenti, comparto Z1 con accesso da Via Robert Musil 8,10,12, distinto con il numero interno 24, composto al piano quinto di ingresso, salone, studio, cucina, disimpegno, una camera letto, due bagni, ripostiglio, ampio terrazzo, un balcone, terrazzino, corridoio di collegamento al confinante appartamento int. 25/E, scala di collegamento al piano superiore, ed al piano sesto di porzione del terrazzo di copertura con annesso ripostiglio e piccola piscina, corridoio di collegamento verso il confinante terrazzo di copertura dell'appartamento int. 25 della scala E. Confinante con vano scala, appartamenti interni 24 e 25 della scala E, salvo altri. Censito in Catasto-Ufficio Provinciale di Roma-Territorio, Servizi Catastali al foglio 264, part. 725, sub 161 Zona censuaria 6, categoria A/2, classe 7, 8,5 vani, rendita Euro 1624,26. Il fabbricato è stato realizzato dalla soc. con permesso di costruzione n.1402 del 1 dicembre 2004 (protocollo n.73723 ), n.304 del 29 marzo 2006 (protocollo n. 24154), n. 575 del 28 giugno 2007 (protocollo n.41183), e n. 1071 del 10/12/2008 (prot. 82159), tutti rilasciati dal Comune di Roma. Successivamente nell'appartamento in oggetto sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera a) del citato D.P.R. n.380/ 2001, consistenti nel rinnovamento delle finiture dei bagni, tinteggiature dei soffitti e realizzazione dei controsoffitti nelle camere da letto nei disimpegni e nel soggiorno, con SCIA presentata al Comune di Roma - Municipio IV - Roma Montesacro in data 28 febbraio 2012 prot. 18841 (int 24 della scala F). Sono presenti opere abusive insanabili che dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario: - al piano 5 sul terrazzino scoperto a ridosso del corridoio di collegamento all'appartamento int. 25/E è stato realizzato in assenza di titolo edilizio un bagno comportante un aumento di superficie utile di 2,6 mq. Tale abuso dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario. Per consentire la vendita in lotti separati si dovrà ripristinare anche i limiti di confine tra le proprietà int. 25E e int. 24F rimuovendo l'attuale porta di accesso e richiudendo il vano. I fabbricati edificati da, alla data odierna, sono ancora sprovvisti del certificato di agibilità, nonostante la presentazione della relativa richiesta registrata al protocollo del Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica del Comune di Roma al prot. n. 21925 in data 21/03/2011. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in uno stato di manutenzione buono, ed è stato stimato nello stato libero, in quanto l'esistente diritto di abitazione a favore del sig. **** Omissis **** non è opponibile al creditore ipotecario precedente.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 413.019,25

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Robert Musil 8,10,12, scala E, interno 25, piano 5-6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 264, Part. 725, Sub. 132, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	138,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Piena proprietà dell'appartamento articolato sui piani quinto e sesto della scala E nel complesso edilizio Rinascimento Primo sito nel Comune di Roma. località Parco Talenti, comparto Z1 con accesso da Via Robert Musil 8,10,12, distinto con il numero interno 25, composto al piano quinto di soggiorno con angolo cottura, una camera letto, bagno, balcone e ripostiglio, scala di collegamento al piano superiore, ed al piano sesto di corridoio, due camere due bagni e terrazzo. Confinante con vano scala, appartamento interno 28 della scala E, appartamento interno 24 scala F, salvo altri. Censito in Catasto-Ufficio Provinciale di Roma-Territorio, Servizi Catastali al foglio 264, part. 725, sub 132 Zona censuaria 6, categoria A/2, classe 7, 6,5 vani, rendita Euro 1242,08. Il fabbricato è stato realizzato dalla soc. con permesso di costruzione n.1402 del 1 dicembre 2004 (protocollo n.73723 ), n.304 del 29 marzo 2006 (protocollo n. 24154), n. 575 del 28 giugno 2007 (protocollo n.41183 ), e n. 1071 del 10/12/2008 ( protocollo 82159), tutti rilasciati dal Comune di Roma. I lavori sono stati ultimati in data 25/03/2008. Successivamente che nell'appartamento in oggetto sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera a) del citato D.P.R. n.380/ 2001, consistenti nel rinnovamento delle finiture dei bagni, tinteggiature dei soffitti e realizzazione dei controsoffitti nelle camere da letto nei disimpegni e nel soggiorno, con SCIA presentata al Comune di Roma - Municipio IV - Roma Montesacro in data 28 febbraio 2012 prot. 18592 (int 25 della scala E). Sono presenti al piano 6 alcune modifiche nella posizione delle tramezzature interne nel bagno e la rimozione integrale di una tramezzatura divisoria tra le due camere da letto. Inoltre è stata chiusa con muratura una porta finestra verso il balcone. Le opere difformi predette rispetto alla planimetria catastale dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato documentato nella planimetria catastale a cura e spese dell'aggiudicatario mediante presentazione di procedura SCIA edilizia. I fabbricati edificati da, alla data odierna, sono ancora sprovvisti del certificato di agibilità, nonostante la presentazione della relativa richiesta in data 21/03/2011 prot. 21925. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in uno stato di manutenzione buono, ed è stato stimato nello stato libero, in quanto l'esistente diritto di abitazione a favore del sig. **** Omissis **** non è opponibile al creditore ipotecario precedente.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROBERT MUSIL 8,10,12, SCALA F, INTERNO 24, PIANO 5-6

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ROMA 1 il 25/07/2005  
Reg. gen. 101637 - Reg. part. 31995  
Quota: 100  
Importo: € 82.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 41.000.000,00  
Rogante: NOTAIO FARINARO PAOLO  
Data: 22/07/2005  
N° repertorio: 189005
- **ANNOTAMENTO** derivante da FRAZIONAMENTO DI QUOTA  
Iscritto a ROMA1 il 10/03/2008  
Reg. gen. 8452 - Reg. part. 29929  
Quota: 100  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 750.000,00  
Rogante: NOTAIO PAOLO FARINARO  
Data: 11/02/2008  
N° repertorio: 216928

### *Trascrizioni*

- **ATTO GIUDIZIARIO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE**  
Trascritto a ROMA1 il 08/02/2013  
Reg. gen. 13834 - Reg. part. 10495  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA1 il 07/03/2016  
Reg. gen. 24279 - Reg. part. 36018  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ROMA 1 il 25/07/2005  
Reg. gen. 101637 - Reg. part. 31995  
Quota: 100  
Importo: € 82.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 41.000.000,00  
Rogante: NOTAIO FARINARO PAOLO  
Data: 22/07/2005  
N° repertorio: 189005
- **ANNOTAMENTO** derivante da FRAZIONAMENTO DI QUOTA  
Iscritto a ROMA1 il 10/03/2008  
Reg. gen. 8452 - Reg. part. 29929  
Quota: 100  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 750.000,00  
Rogante: NOTAIO PAOLO FARINARO  
Data: 11/02/2008  
N° repertorio: 216928

***Trascrizioni***

- **ATTO GIUDIZIARIO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE**  
Trascritto a ROMA1 il 08/02/2013  
Reg. gen. 13834 - Reg. part. 10495  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA1 il 07/03/2016  
Reg. gen. 24279 - Reg. part. 36018  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*