

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 398/2021 del R.G.E.

contro:

***omissis (Esecutato)***



## SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>19</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>19</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>22</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>23</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>23</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>23</u>
<u>Confini.....</u>	<u>24</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>24</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>24</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>25</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>25</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>25</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>25</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>26</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>26</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>26</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>26</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>26</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>27</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>27</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>27</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>28</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>29</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>29</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>29</u>
<u>Confini.....</u>	<u>29</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>30</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>30</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>30</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>30</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>30</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>31</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>31</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>32</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>32</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>32</u>

Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
<b>Lotto 3.....</b>	<b>36</b>
Descrizione.....	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
Titolarità.....	37
Confini.....	37
Consistenza.....	38
Cronistoria Dati Catastali.....	38
Dati Catastali.....	38
Precisazioni.....	38
Stato conservativo.....	39
Parti Comuni.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione.....	40
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	42
Vincoli od oneri condominiali.....	42
<b>Lotto 4.....</b>	<b>44</b>
Descrizione.....	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Titolarità.....	45
Confini.....	45
Consistenza.....	46
Cronistoria Dati Catastali.....	46
Dati Catastali.....	46
Precisazioni.....	46
Stato conservativo.....	47
Parti Comuni.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione.....	48
Provenienze Ventennali.....	49



<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">49</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">49</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">50</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">50</a>
<a href="#">Lotto 5.....</a>	<a href="#">52</a>
<a href="#">  Descrizione.....</a>	<a href="#">53</a>
<a href="#">  Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">53</a>
<a href="#">  Titolarità.....</a>	<a href="#">53</a>
<a href="#">  Confini.....</a>	<a href="#">53</a>
<a href="#">  Consistenza.....</a>	<a href="#">53</a>
<a href="#">  Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">54</a>
<a href="#">  Dati Catastali.....</a>	<a href="#">54</a>
<a href="#">  Precisazioni.....</a>	<a href="#">54</a>
<a href="#">  Stato conservativo.....</a>	<a href="#">54</a>
<a href="#">  Parti Comuni.....</a>	<a href="#">54</a>
<a href="#">  Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">55</a>
<a href="#">  Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">55</a>
<a href="#">  Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">56</a>
<a href="#">  Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">56</a>
<a href="#">  Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">56</a>
<a href="#">  Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">57</a>
<a href="#">  Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">57</a>
<a href="#">  Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">58</a>
<a href="#">Lotto 6.....</a>	<a href="#">59</a>
<a href="#">  Descrizione.....</a>	<a href="#">60</a>
<a href="#">  Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">60</a>
<a href="#">  Titolarità.....</a>	<a href="#">60</a>
<a href="#">  Confini.....</a>	<a href="#">60</a>
<a href="#">  Consistenza.....</a>	<a href="#">60</a>
<a href="#">  Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">61</a>
<a href="#">  Dati Catastali.....</a>	<a href="#">61</a>
<a href="#">  Precisazioni.....</a>	<a href="#">61</a>
<a href="#">  Stato conservativo.....</a>	<a href="#">61</a>
<a href="#">  Parti Comuni.....</a>	<a href="#">61</a>
<a href="#">  Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">62</a>
<a href="#">  Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">62</a>
<a href="#">  Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">63</a>
<a href="#">  Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">63</a>



<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">63</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">64</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">64</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">65</a>
<a href="#">Lotto 7.....</a>	<a href="#">66</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">67</a>
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">67</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">67</a>
<a href="#">Confini.....</a>	<a href="#">67</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">67</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">68</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">68</a>
<a href="#">Precisazioni.....</a>	<a href="#">68</a>
<a href="#">Stato conservativo.....</a>	<a href="#">68</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">68</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">69</a>
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">69</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">70</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">70</a>
<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">70</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">71</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">71</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">72</a>
<a href="#">Lotto 8.....</a>	<a href="#">73</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">74</a>
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">74</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">74</a>
<a href="#">Confini.....</a>	<a href="#">74</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">74</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">75</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">75</a>
<a href="#">Precisazioni.....</a>	<a href="#">75</a>
<a href="#">Stato conservativo.....</a>	<a href="#">75</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">75</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">76</a>
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">76</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">77</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">77</a>



<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">77</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">78</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">78</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">79</a>
<a href="#">Lotto 9.....</a>	<a href="#">80</a>
<a href="#">  Descrizione.....</a>	<a href="#">81</a>
<a href="#">  Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">81</a>
<a href="#">  Titolarità.....</a>	<a href="#">81</a>
<a href="#">  Confini.....</a>	<a href="#">81</a>
<a href="#">  Consistenza.....</a>	<a href="#">81</a>
<a href="#">  Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">82</a>
<a href="#">  Dati Catastali.....</a>	<a href="#">82</a>
<a href="#">  Precisazioni.....</a>	<a href="#">82</a>
<a href="#">  Stato conservativo.....</a>	<a href="#">82</a>
<a href="#">  Parti Comuni.....</a>	<a href="#">82</a>
<a href="#">  Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">83</a>
<a href="#">  Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">83</a>
<a href="#">  Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">84</a>
<a href="#">  Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">84</a>
<a href="#">  Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">84</a>
<a href="#">  Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">85</a>
<a href="#">  Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">85</a>
<a href="#">  Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">86</a>
<a href="#">Lotto 10.....</a>	<a href="#">87</a>
<a href="#">  Descrizione.....</a>	<a href="#">88</a>
<a href="#">  Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">88</a>
<a href="#">  Titolarità.....</a>	<a href="#">88</a>
<a href="#">  Confini.....</a>	<a href="#">88</a>
<a href="#">  Consistenza.....</a>	<a href="#">88</a>
<a href="#">  Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">89</a>
<a href="#">  Dati Catastali.....</a>	<a href="#">89</a>
<a href="#">  Precisazioni.....</a>	<a href="#">89</a>
<a href="#">  Stato conservativo.....</a>	<a href="#">89</a>
<a href="#">  Parti Comuni.....</a>	<a href="#">89</a>
<a href="#">  Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">90</a>
<a href="#">  Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">90</a>
<a href="#">  Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">91</a>
<a href="#">  Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">91</a>



<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">91</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">92</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">92</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">93</a>
<a href="#">Lotto 11.....</a>	<a href="#">94</a>
<a href="#">  Descrizione.....</a>	<a href="#">95</a>
<a href="#">  Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">95</a>
<a href="#">  Titolarità.....</a>	<a href="#">95</a>
<a href="#">  Confini.....</a>	<a href="#">95</a>
<a href="#">  Consistenza.....</a>	<a href="#">95</a>
<a href="#">  Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">96</a>
<a href="#">  Dati Catastali.....</a>	<a href="#">96</a>
<a href="#">  Precisazioni.....</a>	<a href="#">96</a>
<a href="#">  Stato conservativo.....</a>	<a href="#">96</a>
<a href="#">  Parti Comuni.....</a>	<a href="#">96</a>
<a href="#">  Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">97</a>
<a href="#">  Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">97</a>
<a href="#">  Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">98</a>
<a href="#">  Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">98</a>
<a href="#">  Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">98</a>
<a href="#">  Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">99</a>
<a href="#">  Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">99</a>
<a href="#">  Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">100</a>
<a href="#">Lotto 12.....</a>	<a href="#">101</a>
<a href="#">  Descrizione.....</a>	<a href="#">102</a>
<a href="#">  Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">102</a>
<a href="#">  Titolarità.....</a>	<a href="#">102</a>
<a href="#">  Confini.....</a>	<a href="#">102</a>
<a href="#">  Consistenza.....</a>	<a href="#">102</a>
<a href="#">  Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">103</a>
<a href="#">  Dati Catastali.....</a>	<a href="#">103</a>
<a href="#">  Precisazioni.....</a>	<a href="#">103</a>
<a href="#">  Stato conservativo.....</a>	<a href="#">103</a>
<a href="#">  Parti Comuni.....</a>	<a href="#">103</a>
<a href="#">  Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">104</a>
<a href="#">  Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">104</a>
<a href="#">  Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">105</a>
<a href="#">  Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">105</a>





<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">105</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">106</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">106</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">107</a>
<a href="#">Lotto 13.....</a>	<a href="#">108</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">109</a>
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">109</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">109</a>
<a href="#">Confini.....</a>	<a href="#">109</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">109</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">110</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">110</a>
<a href="#">Precisazioni.....</a>	<a href="#">110</a>
<a href="#">Stato conservativo.....</a>	<a href="#">110</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">110</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">111</a>
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">111</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">112</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">112</a>
<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">112</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">113</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">113</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">114</a>
<a href="#">Lotto 14.....</a>	<a href="#">115</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">116</a>
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">116</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">116</a>
<a href="#">Confini.....</a>	<a href="#">116</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">116</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">117</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">117</a>
<a href="#">Precisazioni.....</a>	<a href="#">117</a>
<a href="#">Stato conservativo.....</a>	<a href="#">117</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">117</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">118</a>
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">118</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">119</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">119</a>





<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">119</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">120</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">120</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">121</a>
<a href="#">Lotto 15.....</a>	<a href="#">123</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">124</a>
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">124</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">124</a>
<a href="#">Confini.....</a>	<a href="#">124</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">124</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">125</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">125</a>
<a href="#">Precisazioni.....</a>	<a href="#">125</a>
<a href="#">Stato conservativo.....</a>	<a href="#">125</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">125</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">126</a>
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">126</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">127</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">127</a>
<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">127</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">128</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">128</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">129</a>
<a href="#">Lotto 16.....</a>	<a href="#">130</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">131</a>
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">131</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">131</a>
<a href="#">Confini.....</a>	<a href="#">131</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">131</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">132</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">132</a>
<a href="#">Precisazioni.....</a>	<a href="#">132</a>
<a href="#">Stato conservativo.....</a>	<a href="#">132</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">132</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">133</a>
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">133</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">134</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">134</a>



<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">134</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">135</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">135</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">136</a>
<a href="#">Lotto 17.....</a>	<a href="#">137</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">138</a>
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">138</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">138</a>
<a href="#">Confini.....</a>	<a href="#">138</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">138</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">139</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">139</a>
<a href="#">Precisazioni.....</a>	<a href="#">139</a>
<a href="#">Stato conservativo.....</a>	<a href="#">139</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">139</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">140</a>
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">140</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">141</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">141</a>
<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">141</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">142</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">142</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">143</a>
<a href="#">Lotto 18.....</a>	<a href="#">144</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">145</a>
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">145</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">145</a>
<a href="#">Confini.....</a>	<a href="#">145</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">145</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">146</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">146</a>
<a href="#">Precisazioni.....</a>	<a href="#">146</a>
<a href="#">Stato conservativo.....</a>	<a href="#">146</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">146</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">147</a>
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">147</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">148</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">148</a>



<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">148</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">149</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">149</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">150</a>
<a href="#">Lotto 19.....</a>	<a href="#">152</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">153</a>
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">153</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">153</a>
<a href="#">Confini.....</a>	<a href="#">153</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">153</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">154</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">154</a>
<a href="#">Precisazioni.....</a>	<a href="#">154</a>
<a href="#">Stato conservativo.....</a>	<a href="#">154</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">154</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">155</a>
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">155</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">156</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">156</a>
<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">156</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">157</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">157</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">158</a>
<a href="#">Lotto 20.....</a>	<a href="#">159</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">160</a>
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">160</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">160</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">160</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">161</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">161</a>
<a href="#">Precisazioni.....</a>	<a href="#">161</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">161</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">162</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">162</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">162</a>
<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">162</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">163</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">163</a>



<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>164</u>
<u>Lotto 21.....</u>	<u>165</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>166</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>166</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>166</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>166</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>167</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>167</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>167</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>168</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>168</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>168</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>168</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>169</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>169</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>170</u>
<u>Lotto 22.....</u>	<u>171</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>172</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>172</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>172</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>172</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>173</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>173</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>173</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>174</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>174</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>174</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>174</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>175</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>175</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>176</u>
<u>Lotto 23.....</u>	<u>177</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>178</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>178</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>178</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>179</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>179</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>179</u>



Parti Comuni.....	179
Servitù, censo, livello, usi civici.....	180
Stato di occupazione.....	180
Provenienze Ventennali.....	180
Formalità pregiudizievoli.....	180
Normativa urbanistica.....	181
Regolarità edilizia.....	181
Vincoli od oneri condominiali.....	182
<b>Lotto 24.....</b>	<b>183</b>
Descrizione.....	184
Titolarità.....	184
Consistenza.....	184
Cronistoria Dati Catastali.....	184
Dati Catastali.....	185
Precisazioni.....	185
Parti Comuni.....	185
Servitù, censo, livello, usi civici.....	186
Stato di occupazione.....	186
Provenienze Ventennali.....	186
Formalità pregiudizievoli.....	186
Normativa urbanistica.....	187
Regolarità edilizia.....	187
Vincoli od oneri condominiali.....	188
<b>Lotto 25.....</b>	<b>189</b>
Descrizione.....	190
Titolarità.....	190
Consistenza.....	190
Cronistoria Dati Catastali.....	191
Dati Catastali.....	191
Precisazioni.....	191
Parti Comuni.....	191
Servitù, censo, livello, usi civici.....	192
Stato di occupazione.....	192
Provenienze Ventennali.....	192
Formalità pregiudizievoli.....	192
Normativa urbanistica.....	193
Regolarità edilizia.....	193
Vincoli od oneri condominiali.....	194



<u>Lotto 26.....</u>	<u>195</u>
<u>  Descrizione.....</u>	<u>196</u>
<u>  Titolarità.....</u>	<u>196</u>
<u>  Consistenza.....</u>	<u>196</u>
<u>  Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>196</u>
<u>  Dati Catastali.....</u>	<u>197</u>
<u>  Precisazioni.....</u>	<u>197</u>
<u>  Parti Comuni.....</u>	<u>197</u>
<u>  Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>198</u>
<u>  Stato di occupazione.....</u>	<u>198</u>
<u>  Provenienze Ventennali.....</u>	<u>198</u>
<u>  Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>198</u>
<u>  Normativa urbanistica.....</u>	<u>199</u>
<u>  Regolarità edilizia.....</u>	<u>199</u>
<u>  Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>200</u>
<u>Lotto 27.....</u>	<u>201</u>
<u>  Descrizione.....</u>	<u>202</u>
<u>  Titolarità.....</u>	<u>202</u>
<u>  Consistenza.....</u>	<u>202</u>
<u>  Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>202</u>
<u>  Dati Catastali.....</u>	<u>203</u>
<u>  Precisazioni.....</u>	<u>203</u>
<u>  Parti Comuni.....</u>	<u>203</u>
<u>  Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>204</u>
<u>  Stato di occupazione.....</u>	<u>204</u>
<u>  Provenienze Ventennali.....</u>	<u>204</u>
<u>  Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>204</u>
<u>  Normativa urbanistica.....</u>	<u>205</u>
<u>  Regolarità edilizia.....</u>	<u>205</u>
<u>  Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>206</u>
<u>Lotto 28.....</u>	<u>207</u>
<u>  Descrizione.....</u>	<u>208</u>
<u>  Titolarità.....</u>	<u>208</u>
<u>  Consistenza.....</u>	<u>208</u>
<u>  Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>208</u>
<u>  Dati Catastali.....</u>	<u>209</u>
<u>  Precisazioni.....</u>	<u>209</u>
<u>  Parti Comuni.....</u>	<u>209</u>



<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">210</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">210</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">210</a>
<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">210</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">211</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">211</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">212</a>
<a href="#">Lotto 29.....</a>	<a href="#">213</a>
<a href="#">  Descrizione.....</a>	<a href="#">214</a>
<a href="#">  Titolarità.....</a>	<a href="#">214</a>
<a href="#">  Consistenza.....</a>	<a href="#">214</a>
<a href="#">  Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">214</a>
<a href="#">  Dati Catastali.....</a>	<a href="#">215</a>
<a href="#">  Precisazioni.....</a>	<a href="#">215</a>
<a href="#">  Parti Comuni.....</a>	<a href="#">215</a>
<a href="#">  Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">216</a>
<a href="#">  Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">216</a>
<a href="#">  Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">216</a>
<a href="#">  Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">216</a>
<a href="#">  Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">217</a>
<a href="#">  Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">217</a>
<a href="#">  Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">218</a>
<a href="#">Lotto 30.....</a>	<a href="#">219</a>
<a href="#">  Descrizione.....</a>	<a href="#">220</a>
<a href="#">  Titolarità.....</a>	<a href="#">220</a>
<a href="#">  Consistenza.....</a>	<a href="#">220</a>
<a href="#">  Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">220</a>
<a href="#">  Dati Catastali.....</a>	<a href="#">221</a>
<a href="#">  Precisazioni.....</a>	<a href="#">221</a>
<a href="#">  Parti Comuni.....</a>	<a href="#">221</a>
<a href="#">  Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">222</a>
<a href="#">  Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">222</a>
<a href="#">  Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">222</a>
<a href="#">  Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">222</a>
<a href="#">  Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">223</a>
<a href="#">  Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">223</a>
<a href="#">  Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">224</a>
<a href="#">Lotto 31.....</a>	<a href="#">226</a>





<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">227</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">227</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">227</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">227</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">228</a>
<a href="#">Precisazioni.....</a>	<a href="#">228</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">228</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">229</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">229</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">229</a>
<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">229</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">230</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">230</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">231</a>
<a href="#">Lotto 32.....</a>	<a href="#">233</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">234</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">234</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">234</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">234</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">235</a>
<a href="#">Precisazioni.....</a>	<a href="#">235</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">235</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">236</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">236</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">236</a>
<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">236</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">237</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">237</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">238</a>
<a href="#">Lotto 33.....</a>	<a href="#">240</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">241</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">241</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">241</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">242</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">242</a>
<a href="#">Precisazioni.....</a>	<a href="#">242</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">242</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">243</a>



Stato di occupazione.....	243
Provenienze Ventennali.....	243
Formalità pregiudizievoli.....	243
Normativa urbanistica.....	244
Regolarità edilizia.....	244
Vincoli od oneri condominiali.....	245
<b>Lotto 34.....</b>	<b>247</b>
Descrizione.....	248
Titolarità.....	248
Consistenza.....	248
Cronistoria Dati Catastali.....	249
Dati Catastali.....	249
Precisazioni.....	249
Parti Comuni.....	249
Servitù, censo, livello, usi civici.....	250
Stato di occupazione.....	250
Provenienze Ventennali.....	250
Formalità pregiudizievoli.....	250
Normativa urbanistica.....	251
Regolarità edilizia.....	251
Vincoli od oneri condominiali.....	252
<b>Stima / Formazione lotti.....</b>	<b>254</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>254</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>256</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>258</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>259</b>
<b>Lotto 5.....</b>	<b>261</b>
<b>Lotto 6.....</b>	<b>262</b>
<b>Lotto 7.....</b>	<b>263</b>
<b>Lotto 8.....</b>	<b>264</b>
<b>Lotto 9.....</b>	<b>265</b>
<b>Lotto 10.....</b>	<b>267</b>
<b>Lotto 11.....</b>	<b>268</b>
<b>Lotto 12.....</b>	<b>269</b>
<b>Lotto 13.....</b>	<b>270</b>
<b>Lotto 14.....</b>	<b>271</b>
<b>Lotto 15.....</b>	<b>273</b>
<b>Lotto 16.....</b>	<b>274</b>



<b>Lotto 17</b> .....	275
<b>Lotto 18</b> .....	276
<b>Lotto 19</b> .....	277
<b>Lotto 20</b> .....	279
<b>Lotto 21</b> .....	280
<b>Lotto 22</b> .....	281
<b>Lotto 23</b> .....	282
<b>Lotto 24</b> .....	283
<b>Lotto 25</b> .....	285
<b>Lotto 26</b> .....	286
<b>Lotto 27</b> .....	287
<b>Lotto 28</b> .....	288
<b>Lotto 29</b> .....	289
<b>Lotto 30</b> .....	291
<b>Lotto 31</b> .....	292
<b>Lotto 32</b> .....	293
<b>Lotto 33</b> .....	294
<b>Lotto 34</b> .....	295



All'udienza del 26/01/2022, il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Centro commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Raffaello Liberti, Snc
- **Bene N° 2** - Appartamento, cantina e posto auto ubicati a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 139, edificio C1, scala A, interno 3 (appartamento e cantina), n. C1\_5 (posto auto) piano 1- S1
- **Bene N° 3** - Appartamento, cantina e posto auto ubicati a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 113, edificio C2, scala C, interno 9 (appartamento e cantina), n. C2\_24 (posto auto), piano 3- sottotetto - S1
- **Bene N° 4** - Appartamento, cantina e posto auto ubicati a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 113, edificio C2, scala C, interno 11 (appartamento e cantina), n. C2\_23 (posto auto), piano 3- sottotetto - S1
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 137, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 135, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 133 e 131, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 129, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 127, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 10** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 125 e 123, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 11** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 121, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 119, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 13** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 111, edificio C2, piano terra
- **Bene N° 14** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 109, edificio C2, piano terra
- **Bene N° 15** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 105 e 107, edificio C2, piano terra
- **Bene N° 16** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 103, edificio C2, piano terra
- **Bene N° 17** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 101, edificio C2, piano terra
- **Bene N° 18** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 97 e 99, edificio C2, piano terra
- **Bene N° 19** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 93, edificio C2, piano terra
- **Bene N° 20** - Posto auto 1 ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 21** - Posto auto 2 ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra



- **Bene N° 22** - Posto auto 3 ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 23** - Posto auto 4 ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 24** - Posto auto 5 ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 25** - Posto auto 6 ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 26** - Posto auto 7 ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 27** - Posto auto 8 ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 28** - Posto auto 9 ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 29** - Posto auto 10 ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 30** - Posto auto 11 ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 31** - Posto auto 12 ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 32** - Posto auto 13 ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra
- **Bene N° 33** - Posto auto 14 ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C2, piano terra
- **Bene N° 34** - Posto auto 16 ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C2, piano terra

Gli immobili oggetto di perizia sono situati in un'area peri-urbana della periferia est di Roma, denominata Ponte di Nona. Tale area fa parte della zona denominata Lunghezza, al di fuori del Grande Raccordo Anulare di Roma, situata tra via Prenestina a sud e il fiume Aniene a nord. Confina a nord con la località Settecamini ed il territorio del Comune di Guidonia Montecelio a nord-est con la località San Vittorino Romano, a sud con località Borghesiana e a ovest con la località Acqua Vergine. Compreso tra la Via Ponte di Nona, la Via Collatina e la Via Prenestina, il quartiere sorge a ridosso dell'autostrada A24 (uscita Ponte di Nona) e in prossimità del Centro Commerciale Roma Est. Ponte di Nona, edificata negli ultimi due decenni con edilizia prevalentemente residenziale e commerciale, fa parte del Municipio VI ed è dotata di servizi pubblici come scuole e verde pubblico e servizi privati. Il quartiere è collegato alla città mediante collegamenti su gomma (linee di autobus urbane ed extraurbane) e su ferro (omonima stazione della linea ferroviaria Roma-Tivoli, che arriva a Stazione Tiburtina).

Il quartiere non è ancora completato, in particolare nella viabilità prevista dai piani di zona, tuttavia gli edifici residenziali sono in gran parte abitati e i servizi attivi.

La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico di Tor Vergata.

Nell'anno 2006 è stata approvata la variante *Quinquies* del Piano di Zona C2 Lunghezza. All'interno di tale Piano di Zona nello stesso anno l'Esecutivo ha ottenuto l'assegnazione in Diritto di Superficie di aree per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale e non residenziale (Comparti F3 e F3A).

In tale ambito sono stati realizzati gli immobili oggetto della presente perizia, che si possono suddividere in due blocchi:

- un centro commerciale (costituente il Bene 1), oggi allo stato grezzo non completato;
- un complesso immobiliare (in cui sono ubicati tutti gli altri Beni da 2 a 34), costituito da due edifici gemelli "C1" e "C2" (composti a loro volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato

dedicato a posti auto e cantine in parte assegnati agli appartamenti), una strada interna privata con parcheggi a raso e vialetti pedonali. Tali edifici residenziali presentano strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e coperture parte piane e parte inclinate a falde, rivestimenti esterni in cortina, balconi aggettanti con parapetti in muratura e ringhiere metalliche.







Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Centro commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Raffaello Liberti, Snc

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è un edificio isolato a pianta prevalentemente quadrata. Presenta struttura in calcestruzzo armato con chiusure perimetrali costituite da prefabbricati in cemento.

Progettato come Centro Commerciale, l'immobile allo stato attuale è al rustico, in quanto non è stato del tutto completato. Infatti non sono presenti molte delle consuete finiture (gli intonaci, le tinteggiature interne ed esterne, i pavimenti interni ed esterni, gli impianti, le scale fisse e mobili, gli ascensori e tutti gli infissi).

L'edificio risulta composto da due livelli: il piano terra e il piano copertura - da adibire a parcheggio scoperto.

All'esterno si osserva una recinzione costituita da muretti in calcestruzzo e pannelli metallici grigliati.

Il piano terra è stato progettato come area di vendita (e consuete funzioni quali magazzino, uffici e relativi servizi e accessori). Al piano copertura è previsto il parcheggio del centro commerciale, accessibile da rampa carrabile esterna.

Attualmente tutto l'immobile versa in uno stato di abbandono.

Risultano assenti le scale e gli ascensori di collegamento con la copertura, gli impianti, le tramezzature interne, gli intonaci e tutte le finiture, i serramenti.

Alcune aperture si presentano attualmente parzialmente chiuse da tamponature di servizio (muratura di mattoni). Tali chiusure sono state realizzate, con ogni probabilità, per impedire l'entrata da parte di estranei all'interno dell'immobile.

L'area esterna presenta attualmente vegetazione spontanea, e non sono state piantumate le alberature previste dall'Atto d'Obbligo.

L'accesso da Via Liberti è garantito da cancello carrabile con chiusura con catena e lucchetto ma la recinzione lungo il perimetro dell'area risulta parzialmente mancante in alcuni punti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 superficaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficiaria 1/1)

### CONFINI

Il Centro commerciale confina a est con via Raffaello Liberti a sud con Via Don Giuseppe Puglisi (strada non completata) e a nord e a sud con spazio verde.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale Aree scoperte		2385,94 mq 5040,10 mq	1,00 0,10	2385,94 mq 504,00 mq	3,30 m	terra terra e primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2889,94 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2889,94 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini del calcolo del costo di costruzione sono stati stati analizzati i dati riportati nel Permesso a Costruire e nei relativi grafici. La cubatura di progetto è pari a mc 7.833,60 (altezza media pari a 3,30m) con una superficie utile lorda (SUL) commerciale riportata negli elaborati di progetto approvato pari a 2.385,94 mq (cfr. progetto assentito allegato).

Si precisa inoltre che il progetto prevedeva una superficie destinata alla vendita vera a propria pari a 2.143,23 mq e superfici parcheggi (totali piano terra e primo) pari a 5,040,10 mq

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2012 al 01/02/2023	1. COMUNE DI ROMA (CF omissis) Sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprieta' per l'area 2. omissis Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4904, Sub. 1, Zc. 6 Categoria D8, Cons. nd Superficie catastale nd mq Rendita € 43.670,00 Piano T-1° Graffato 2

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4904	1	6	D8				43670 €	T-1°	con subalterno 2

Dati identificativi			Catasto terreni (CT)							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
669	4904									

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'immobile non è terminato (al rustico). Non presenta le opere interne (tramezzi). Una volta eseguite le modifiche interne successive all'acquisto sarà necessario presentare le dovute pratiche urbanistiche e successivamente provvedere all'aggiornamento catastale. Tali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario e i relativi oneri saranno tenuti in considerazione nel valore di stima della presente perizia.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inutilizzato, con le finiture esterne da mantenere e con la quasi totalità delle opere interne da eseguire. Gli impianti sono quasi del tutto assenti, in analogia ai relativi certificati di conformità degli impianti. Dai documenti visionati l'immobile risulta sprovvisto del certificato di agibilità.

Nell'immobile si è appurata l'assenza di partizioni interne (tramezzi), l'assenza di finiture interne (pavimenti, rivestimenti e impianti vari) l'assenza degli ascensori e delle scale fisse e mobili di collegamento tra i piani (l'accesso al piano superiore è attualmente garantita dalla sola rampa carrabile).

Risulta non completato, in molti punti non sono più presenti le recinzioni (confine). Al primo piano alcuni parapetti sono assenti (manca protezione dalla caduta in basso).

Il bene è venduto nello stato di fatto, il futuro proprietario (aggiudicatario) dovrà ricondurre l'immobile allo stato legittimo (come da progetto e planimetria catastale in allegato).

### PARTI COMUNI

L'immobile è isolato e non si sono rilevate parti comuni.

L'edificio commerciale è attualmente composto da un unico corpo di fabbrica, facente parte del comprensorio convenzionato. Presenta oggi accesso solo dalla via Raffaello Liberti (la quale termina proprio in corrispondenza dell'area del bene oggetto di perizia), non essendo completata la viabilità prevista da piano.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva l'esistenza di Atto d'obbligo con vincolo lotto, parcheggio, verde giardino, alberature, destinazione dell'intero edificio, la destinazione a portico a giorno e libera (come da atto Notaio omissisRepp n. 41191 racc. 21865 del 22.11.2007).

Sono presenti i vincoli contenuti nella già citata Convenzione per la concessione del Diritto di Superficie nel Piano di zona C2-Lunghezza Comparto F3A (Notaio omissis rep. 41157 del 14/11/2007).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da un unico edificio a pianta quadrata, sviluppato su due livelli; presenta struttura in calcestruzzo armato con chiusure perimetrali costituite da prefabbricati in cemento, allo stato rustico in tutte le sue componenti. Mancano le tramezzature interne, gli intonaci, i rivestimenti, i pavimenti e tutte le finiture, i serramenti e gli impianti e i sanitari; risultano assenti le scale (fisse e mobili) e gli ascensori di collegamento tra i piani. L'area esterna presenta attualmente vegetazione spontanea e non sono stati piantumati gli alberi ad alto fusto previsti dall'Atto d'obbligo.

L'accesso da Via Liberti è garantito da cancello carrabile con chiusura con catena e lucchetto ma la recinzione lungo il perimetro dell'area risulta parzialmente mancante.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Attualmente l'immobile oggetto di perizia risulta libero.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/2007	omissis	Convenzione Urbanistica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis	14/11/2007	41157	21843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	21/11/2007	22628	1T

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Oneri di cancellazione

1. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art 62.

Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3A, nel Municipio VI (stralci in allegato).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in oggetto è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire N. 1097 prot. 76041 del 12/12/2007, ma non è conforme in quanto non terminato.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente Condominio.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento, cantina e posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 139, edificio C1, scala A, interno 3, piano 1- S1

## DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano 1, contraddistinto con l'interno 3, composto da ingresso/soggiorno, cucina, balcone, disimpegno, due camere da letto e due bagni, contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 39.

Cantina posta al piano S1 contraddistinta dal n.3 della Scala A, contraddistinta al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 91.

Posto auto, situato al piano seminterrato, parte dell'autorimessa condominiale, contraddistinto dal numero C1.5, contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 67.

Dal posto auto si può comodamente raggiungere l'appartamento senza uscire all'esterno. Riguardo il posto auto si segnala che all'interno della sagoma sono presenti due pilastri che riducono lo spazio a disposizione per le manovre (larghezza libera 2 mt ca), con pregiudizio dell'utilizzo per auto di media e grande dimensione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 superficiaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficiaria 1/1)

## CONFINI

L'appartamento posto al piano primo confina con vano ascensore e vano scale condominiali (scala A), chiostrina interna, appartamenti int 2 e 4 stessa scala e appartamento di altra scala, salvo altri.

La cantina posta al piano seminterrato confina con le cantine 4 e 2 e corridoio condominiale comune salvo altri.



Il posto auto al piano seminterrato confina con area di manovra su due lati e con altro posto (C\_4) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		88,00 mq	1,00	88,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 88,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 39 Categoria A2 Superficie catastale 83 mq Rendita € 697,22 Piano 1-S1 Graffato 91

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	39		A2			83 mq	697,22 €	1-S1	91
	669	4665	67		C6	11		13 mq	44,98 €	S1	

## Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta disabitato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti, agli impianti e agli infissi.

La caldaia è presente ma non risulta collegata all'impianto gas.

Le forniture (elettrica, gas, acqua) risultano al momento scollegate.

Non sono presenti i certificati degli impianti e di prima accensione della caldaia.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1 ". Il Regolamento di Condominio vigente è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che **la Società proprietaria [...]** è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato (appartamento, cantina e posto auto), ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e

sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",

L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.

L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche. L'appartamento è collocato nell'edificio "C1" scala "A", è servito da ascensore e presenta esposizione prevalente verso nord-est.

Il soggiorno pranzo e la cucina hanno accesso al balcone per mezzo di porte finestre.

Il primo servizio igienico affaccia sulla chiostrina interna, il secondo servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore).

L'altezza interna utile dell'appartamento è di 2,70 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tintecciato. I bagni presentano le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica. La pavimentazione è in ceramica per tutti gli ambienti, tranne la zona notte con pavimento effetto legno.

L'appartamento fruisce di un impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con relativa caldaia (non allacciata agli impianti) posta in balcone.

Non essendo collegato l'impianto termico non esiste e non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

Gli infissi esterni presentano doppio vetro.

Gli impianti (elettrico, idrico, termico e altri impianti) sono sottotraccia e di recente esecuzione e i relativi certificati seppur citati nella pratica di richiesta di Agibilità non sono presenti.

Il posto auto e gli spazi comuni al piano seminterrato presentano pareti a faccia-vista tintecciato (non intonacate), in parte blocchetti e in parte in calcestruzzo a faccia vista. L'ingresso è garantito da rampa da strada e porta basculante metallica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis	<b>Convenzione urbanistica</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		omissis	25/07/2007	40732
				<b>Raccolta N°</b>
				21559
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
				<b>Reg. part.</b>
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812
				<b>Vol. N°</b>
				1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Oneri di cancellazione**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007
2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;
- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

## 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007

- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)

- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)

- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. **"la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute** e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune poiché l'appartamento oggetto di perizia ha impianto di riscaldamento autonomo.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.



Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").







Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento, cantina e posto auto ubicati a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 113, edificio C2, scala C, interno 9, piano 3- sottotetto - S1

## DESCRIZIONE

Appartamento posto ai piani 3 e sottotetto, contraddistinto con l'interno 9, contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 123, composto al piano terzo da ingresso/soggiorno, cucina, due balconi, disimpegno, tre camere da letto e due bagni, al soprastante piano sottotetto da locale soffitta direttamente collegata all'appartamento da scala a chiocciola.

Cantina posta al piano S1 contraddistinta dal n.9 della Scala C, contraddistinta al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 174.

Posto auto con tettoia, situato al piano terra nel viale comune interno, contraddistinto dal numero C2\_24, contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 164.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 superficiaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficiaria 1/1)

## CONFINI

L'appartamento posto al piano terzo confina con vano scale condominiali (scala C), appartamento int. 10 stessa scala e appartamento di altra scala, la soprastante soffitta confina con vano scale condominiali e soffitte int.9 e int. 10, salvo altri.

La cantina posta al piano seminterrato confina con le cantine 8 e 10 e corridoio condominiale comune salvo altri.

Il posto auto al piano terra confina con area di manovra e con altri due posti auto (16 e C2\_23) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		114,00 mq	1,00	114,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>114,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>114,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 114,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 123 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 906,38 Piano 3-4-S1 Graffato 174

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	123	6	A2	5	6,5	109 mq	906,38 €	3-4-S1	174
	669	4665	164	6	C6	8		13 mq	28,2 €	T	

## Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta disabitato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti, agli impianti e agli infissi.

La caldaia non è presente.

Le forniture (elettrica, gas, acqua) risultano al momento scollegate.

Non sono presenti i certificati di prima accensione della caldaia.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C2 ". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 437 Racc.n. 343, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 15 aprile 2010 al n. 5245 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune:

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;
- i corridoi delle cantine;
- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;
- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della condotta elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 33 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato (appartamento, cantina e posto auto), ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta riportata in allegato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",

L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.

L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche. L'appartamento è collocato nell'edificio "C2" scala "C", è servito da ascensore e presenta esposizione prevalente verso nord-ovest.

Il soggiorno pranzo e la cucina hanno accesso al balcone per mezzo di porte finestre.

Il primo servizio igienico e una delle camere affacciano sul viale comune, il secondo servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore). Due delle tre camere da letto hanno accesso al secondo balcone per mezzo di porte finestre.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di 2,70 metri, mentre quella della soffitta collegata è di 2,20 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. I bagni presentano le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica. La pavimentazione è in ceramica per tutti gli ambienti, tranne la zona notte con pavimento effetto legno.

L'appartamento fruisce di un impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo; la relativa caldaia non è presente nella nicchia predisposta in balcone.

Non essendo collegato l'impianto termico non esiste e non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

Gli infissi esterni presentano doppio vetro.

Gli impianti (elettrico, idrico, termico e altri impianti) sono sottotraccia e di recente esecuzione e i relativi certificati seppur citati nella pratica di richiesta di Agibilità non sono presenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis	Convenzione urbanistica		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	25/07/2007	40732
				Raccolta N°
				21559
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812
				Vol. N°
				1T

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007
2. TRASCRIZIONE del 16/04/2010 - Registro Particolare 26162 Registro Generale 46155 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 437/343 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;
- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.



## **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

## **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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)
- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Il regolamento di Condominio all'art. 33 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Non esiste centrale termica comune poiché l'appartamento oggetto di perizia ha impianto di riscaldamento autonomo.

Veniva inoltre comunicato dall'Amministratore che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia risultano ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che è sua intenzione, contrariamente a quanto riportato nel Regolamento contrattuale citato, richiedere le quote condominiali pregresse afferenti l'immobile oggetto di stima.

Tuttavia per il Regolamento di Condominio contrattuale (in allegato) per i locali commerciali e gli appartamenti invenduti presenti nel Condominio (Palazzina C2) non è possibile richiedere le spese condominiali. Quindi in analogia a quanto già periziato per l'appartamento presente nella palazzina limitrofa, al momento non è possibile attribuire alcuna quota (quale detrazione dal valore di stima).

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C2, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento, cantina e posto auto ubicati a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 113, edificio C2, scala C, interno 11, piano 3- sottotetto - S1

## DESCRIZIONE

Appartamento posto ai piani 3 e sottotetto, contraddistinto con l'interno 11, contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 125, composto al piano terzo da ingresso/soggiorno, cucina, balcone, disimpegno, due camere da letto e due bagni, al soprastante piano sottotetto da locale soffitta direttamente collegata all'appartamento da scala a chiocciola.

Cantina posta al piano S1 contraddistinta dal n.11 della Scala C, contraddistinta al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 176.

Posto auto con tettoia, situato al piano terra nel viale comune interno, contraddistinto dal numero C2\_23, contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 163.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 superficiaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficiaria 1/1)

## CONFINI

L'appartamento posto al piano terzo confina con vani ascensore e scale condominiali (scala C), chiostrina condominiale e appartamenti int. 10 e int. 12 stessa scala e appartamento di altra scala, la soprastante soffitta confina con vano scale condominiali e soffitta int. 12, salvo altri.

La cantina posta al piano seminterrato confina con la cantine 12 e corridoio condominiale comune salvo altri.

Il posto auto al piano terra confina con area di manovra e con il posto auto C2\_24, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		100,00 mq	1,00	100,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 100,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 125 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 766,94 Piano 3-4-S1 Graffato 176

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	125	6	A2	5	5,5	95 mq	766,94 €	3-4-S1	176
	669	4665	163	6	C6	8		13 mq	28,2 €	T	

## Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta disabitato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti, agli impianti e agli infissi. Sono presenti alcune tracce di umidità nel soggiorno in prossimità del balcone (v. foto) che potrebbero anche essere probabilmente dovute a cause episodiche (blocco bocchettone di scarico del balcone). Si precisa che sono presenti scrostature sulle pareti (del soggiorno e di una camera) limitrofe al balcone.

La caldaia non è presente.

Le forniture (elettrica, gas, acqua) risultano al momento scollegate.

Non sono presenti i certificati degli impianti e di prima accensione della caldaia.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C2". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 437 Racc.n. 343, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 15 aprile 2010 al n. 5245 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune:

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;
- i corridoi delle cantine;
- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;
- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;
- L'art. 33 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato (appartamento, cantina e posto auto), ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta riportata in allegato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",

L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.

L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche. L'appartamento è collocato nell'edificio "C2" scala "C", è servito da ascensore e presenta esposizione prevalente verso nord-est.

Il soggiorno pranzo e la cucina hanno accesso al balcone per mezzo di porte finestre.

Il primo servizio igienico affaccia sulla chiostrina interna, il secondo servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore). Le due camere da letto affacciano sul viale comune.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di 2,70 metri, mentre quella della soffitta collegata è di 2,20 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. I bagni presentano le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica. La pavimentazione è in ceramica per tutti gli ambienti, tranne la zona notte con pavimento effetto legno.

L'appartamento fruisce di un impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo; la relativa caldaia non è presente nella nicchia predisposta in balcone.

Non essendo collegato l'impianto termico non esiste e non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

Gli infissi esterni presentano doppio vetro.

Gli impianti (elettrico, idrico, termico e altri impianti) sono sottotraccia e di recente esecuzione e i relativi certificati seppur citati nella pratica di richiesta di Agibilità non sono presenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo  
Dal 25/07/2007

Proprietà  
omissis Codice  
Fiscale/P.IVA: omissis

Atti		Convenzione urbanistica		Raccolta N°	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
omissis	25/07/2007	40732	21559		
Trascrizione		Reg. gen.		Reg. part.	
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812	1T		

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007
2. TRASCRIZIONE del 16/04/2010 - Registro Particolare 26162 Registro Generale 46155 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 437/343 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;
- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

## NORMATIVA URBANISTICA



L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

## 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)
- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il regolamento di Condominio all'art. 33 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Non esiste centrale termica comune poiché l'appartamento oggetto di perizia ha impianto di riscaldamento autonomo.

Veniva inoltre comunicato dall'Amministratore che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.



Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia risultano ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che è sua intenzione, contrariamente a quanto riportato nel Regolamento contrattuale citato, richiedere le quote condominiali pregresse afferenti l'immobile oggetto di stima.

Tuttavia per il Regolamento di Condominio contrattuale (in allegato) per i locali commerciali e gli appartamenti invenduti presenti nel Condominio (Palazzina C2) non è possibile richiedere le spese condominiali. Quindi in analogia a quanto già periziato per l'appartamento presente nella palazzina limitrofa, al momento non è possibile attribuire alcuna quota (quale detrazione dal valore di stima).

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C2, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 137, edificio C1, piano terra

## DESCRIZIONE

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 137, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 4.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 superficciaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con via Liberti, viale condominiale e negozio civ. 135 salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		71,00 mq	1,00	71,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>71,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 71,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9 Superficie catastale 71 mq Rendita € 1.770,00 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	4		C1	9		71 mq	1770 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inutilizzato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti e agli impianti. Le vetrine su strada sono assenti.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico e sanitario.

Non sono presenti i certificati degli impianti.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta riportata in allegato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",

L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.

L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche.

Il negozio è collocato nell'edificio "C1".

Non sono presenti finestre. Il servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore).  
L'altezza interna utile del locale è di ca. 3,00 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione è in ceramica.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico (tra cui tutti i frutti del quadro) e sanitario.

Non essendo collegato l'impianto termico non esiste e non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	25/07/2007	40732
				Raccolta N°
				21559
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812
				Vol. N°
				1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007
2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)
- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").



LOTTO 6

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 135, edificio C1, piano terra

## DESCRIZIONE

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 135, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 5.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 superficciaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con via Liberti, viale condominiale e negozi civ. 137 e civ. 133 salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		47,00 mq	1,00	47,00 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>		<b>47,00 mq</b>		
		<b>Incidenza condominiale:</b>		<b>0,00</b>	<b>%</b>	
		<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>		<b>47,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 47 mq Rendita € 1.405,74 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	5		C1	10		47 mq	1405,74 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inutilizzato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti e agli impianti. Le vetrine su strada sono assenti.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico e sanitario.

Non sono presenti i certificati degli impianti.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta riportata in allegato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",

L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.

L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche.

Il negozio è collocato nell'edificio "C1".

Non sono presenti finestre. Il servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore).  
L'altezza interna utile del locale è di ca. 3,00 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione è in ceramica.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico (tra cui la maggior parte dei frutti del quadro) e sanitario. La porta del bagno in apertura collide col lavello.

Non essendo collegato l'impianto termico non esiste e non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	25/07/2007	40732
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812
				Vol. N°
				1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007
2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
3. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



4. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;
- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### **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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)
- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 133 e 131, edificio C1, piano terra

## DESCRIZIONE

Negozio posto al piano terra, con accessi con serrande dal civico 133 e dal civico 131, composto da locale di vendita, anti WC e WC.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 6.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 superficciaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con via Liberti, vano scala e vano ascensore condominiali e negozi civ. 135 e civ. 129 salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		43,00 mq	1,00	43,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>43,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>43,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 43,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 43 mq Rendita € 1.144,21 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	6		C1	10		43 mq	1144,21 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I locali WC ed anti WC sono scambiati e pertanto la porta di accesso dell'anti WC è traslata.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inutilizzato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti e agli impianti. Le vetrine su strada sono assenti.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico e sanitario.

Non sono presenti i certificati degli impianti.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta riportata in allegato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",

L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.



L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche.

Il negozio è collocato nell'edificio "C1".

Non sono presenti finestre. Il servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore).

L'altezza interna utile del locale è di ca. 3,00 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione è in ceramica.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico (tra cui la maggior parte dei frutti del quadro) e sanitario. La porta del bagno in apertura collide col lavello.

Non essendo collegato l'impianto termico non esiste e non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

I locali WC ed anti WC sono scambiati e pertanto la porta di accesso dell'anti WC è traslata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		omissis	25/07/2007	40732
				<b>Raccolta N°</b>
				21559
		Trascrizione		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
				<b>Reg. part.</b>
		Registrazione		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812
				<b>Vol. N°</b>
				1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;
- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

#### **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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)
- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato), limitatamente alla su citata modifica (opere interne con scambio wc e anti-wc e traslazione porta).

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 129, edificio C1, piano terra

## DESCRIZIONE

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 129, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 superficciaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con via Liberti, viale condominiale e negozi civ. 131 e civico 127 salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		76,00 mq	1,00	76,00 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>		<b>76,00 mq</b>		
		<b>Incidenza condominiale:</b>		<b>0,00</b>	<b>%</b>	
		<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>		<b>76,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 7, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9 Superficie catastale 76 mq Rendita € 1.938,57 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	7		C1	9		76 mq	1938,57 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inutilizzato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti e agli impianti. Le vetrine su strada sono assenti.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico e sanitario.

Non sono presenti i certificati degli impianti.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.



Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta riportata in allegato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",

L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.

L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche.

Il negozio è collocato nell'edificio "C1".

Non sono presenti finestre. Il servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore).  
L'altezza interna utile del locale è di ca. 3,00 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione è in ceramica.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico (tra cui parte dei frutti del quadro) e sanitario.

Non essendo collegato l'impianto termico e non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	25/07/2007	40732
				Raccolta N°
				21559
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812	1T	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007
2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)
- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 127, edificio C1, piano terra

## DESCRIZIONE

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 129, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 8.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 superficciaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con via Liberti, viale condominiale e negozi civ. 129 e civico 125 salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		77,00 mq	1,00	77,00 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>		<b>77,00 mq</b>		
		<b>Incidenza condominiale:</b>		<b>0,00</b>	<b>%</b>	
		<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>		<b>77,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9 Superficie catastale 77 mq Rendita € 1.938,57 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	8		C1	9		77 mq	1938,57 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inutilizzato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti e agli impianti. Le vetrine su strada sono assenti.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico e sanitario.

Non sono presenti i certificati degli impianti.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta riportata in allegato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",

L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.

L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche.

Il negozio è collocato nell'edificio "C1".

Non sono presenti finestre. Il servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore).  
L'altezza interna utile del locale è di ca. 3,00 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione è in ceramica.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrici (tra cui parte dei frutti del quadro) e sanitario.

Non essendo collegato l'impianto termico non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rogante	Data	
		omissis	25/07/2007	40732
				21559
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812	1T	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007
2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

#### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)
- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").









Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 125 e 123, edificio C1, piano terra

## DESCRIZIONE

Negozio posto al piano terra, con accessi con serrande dal civico 125 e dal civico 123, composto da locale di vendita, anti WC e WC.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 9.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 superficciaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con via Liberti, vano scala e vano ascensore condominiali e negozi civ. 127 e civ. 121 salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		45,00 mq	1,00	45,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 45,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 45 mq Rendita € 1.144,21 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	9		C1	10		45 mq	1144,21 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I locali WC ed anti WC sono scambiati e pertanto la porta di accesso dell'anti WC è traslata.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inutilizzato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti e agli impianti. Le vetrine su strada sono assenti.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico e sanitario.

Non sono presenti i certificati degli impianti.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta riportata in allegato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",

L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.

L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche.

Il negozio è collocato nell'edificio "C1".

Non sono presenti finestre. Il servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore).

L'altezza interna utile del locale è di ca. 3,00 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione è in ceramica.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico (tra cui la maggior parte dei frutti del quadro) e sanitario. La porta del bagno in apertura collide col lavello.

Non essendo collegato l'impianto termico non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

I locali WC ed anti WC sono scambiati e pertanto la porta di accesso dell'anti WC è traslata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis	25/07/2007	40732	21559
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812	1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;
- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

#### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)
- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

92 di 298



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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato), limitatamente alla su citata modifica (opere interne con scambio wc e anti-wc e traslazione porta).

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").







Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 121, edificio C1, piano terra

## DESCRIZIONE

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 121, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 10.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 superficiaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficiaria 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con via Liberti, viale condominiale e negozi civ. 123 e civ. 119 salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		48,00 mq	1,00	48,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>48,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>48,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 48,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**Periodo**  
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023

**Proprietà**  
diritto proprietà  
superficiaria omissis  
omissis (CF omissis)

**Dati catastali**  
Catasto **Fabbricati**  
Fg. 669, Part. 4665,  
Sub. 5, Zc. 6  
Categoria C1  
Cl.10  
Superficie catastale 48  
mq  
Rendita € 1.405,74  
Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	10		C1	10		48 mq	1405,74 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inutilizzato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti e agli impianti. Le vetrine su strada sono assenti.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico e sanitario. Le cornici delle porte interne sono parzialmente smontate.

Non sono presenti i certificati degli impianti.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della condotta elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta riportata in allegato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",

L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.

L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche.

Il negozio è collocato nell'edificio "C1".

Non sono presenti finestre. Il servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore).

L'altezza interna utile del locale è di ca. 3,00 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione è in ceramica.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico (tra cui tutti i frutti del quadro) e sanitario.

Non essendo collegato l'impianto termico non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis	25/07/2007	40732	21559
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812	1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007
2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
3. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;
- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### **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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)
- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 119, edificio C1, piano terra

### DESCRIZIONE

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 119, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 11.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### 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 superficciaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)

### CONFINI

L'immobile confina con via Liberti, viale condominiale e negozio civ. 121 salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		67,00 mq	1,00	67,00 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>		<b>67,00 mq</b>		
		<b>Incidenza condominiale:</b>		<b>0,00</b>	<b>%</b>	
		<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>		<b>67,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9 Superficie catastale 67 mq Rendita € 1.685,72 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	11		C1	9		67 mq	1685,72 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inutilizzato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti e agli impianti. Le vetrine su strada sono assenti.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico e sanitario.

Non sono presenti i certificati degli impianti.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta riportata in allegato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",

L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.

L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche.

Il negozio è collocato nell'edificio "C1".

Non sono presenti finestre. Il servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore).  
L'altezza interna utile del locale è di ca. 3,00 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione è in ceramica.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrici (tra cui parte dei frutti del quadro) e sanitario.

Non essendo collegato l'impianto termico non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	25/07/2007	40732
				Raccolta N°
				21559
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812
				Vol. N°
				1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007
2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)
- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 111, edificio C2 – piano terra

### DESCRIZIONE

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 111, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 12.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### 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 superficiaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficiaria 1/1)

### CONFINI

L'immobile confina con via Liberti, viale condominiale e negozio civ. 109, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		70,00 mq	1,00	70,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 70,00 mq

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9 Superficie catastale 70 mq Rendita € 1.685,72 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	12	6	C1	9		70 mq	1685,72 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inutilizzato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti e agli impianti. Le vetrine su strada sono assenti.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico e sanitario. I pezzi sanitari non sono montati.

Non sono presenti i certificati degli impianti.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.



Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C2". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 437 Racc.n. 343, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 15 aprile 2010 al n. 5245 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune:

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;
- i corridoi delle cantine;
- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;
- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;
- L'art. 33 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

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

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta riportata in allegato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",

L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.



L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche.

Il negozio è collocato nell'edificio "C2".

Non sono presenti finestre. Il servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore).

L'altezza interna utile del locale è di ca. 3,00 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione è in ceramica.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico (tra cui tutti i frutti del quadro) e sanitario. I pezzi sanitari non sono montati.

Non essendo collegato l'impianto termico non esiste e non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	25/07/2007	40732
		Raccolta N°		
				21559
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812
				Vol. N°
				1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 16/04/2010 - Registro Particolare 26162 Registro Generale 46155 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 437/343 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;
- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)
- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il regolamento di Condominio all'art. 33 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato dall'Amministratore che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia risultano ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che è sua intenzione, contrariamente a quanto riportato nel Regolamento contrattuale citato, richiedere le quote condominiali pregresse afferenti l'immobile oggetto di stima.

Tuttavia per il Regolamento di Condominio contrattuale (in allegato) per i locali commerciali e gli appartamenti invenduti presenti nel Condominio (Palazzina C2) non è possibile richiedere le spese condominiali. Quindi in analogia a quanto già periziato per l'appartamento presente nella palazzina limitrofa, al momento non è possibile attribuire alcuna quota (quale detrazione dal valore di stima).

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C2, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 109, edificio C2, piano terra

### DESCRIZIONE

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 109, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 13.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### 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 superficciaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)

### CONFINI

L'immobile confina con via Liberti, viale condominiale e negozi civ. 111 e civ. 107, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		47,00 mq	1,00	47,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>47,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>47,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 47,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 13, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 47 mq Rendita € 1.405,74 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	13	6	C1	10		47 mq	1405,74 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inutilizzato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti e agli impianti. Le vetrine su strada sono assenti.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico e sanitario. I pezzi sanitari non sono montati.

La porta del WC collide col vaso, rendendo quasi impossibile l'accesso allo stesso.

Non sono presenti i certificati degli impianti.

### PARTI COMUNI





L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C2". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 437 Racc.n. 343, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 15 aprile 2010 al n. 5245 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune:

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;
- i corridoi delle cantine;
- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;
- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della condotta elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;
- L'art. 33 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta riportata in allegato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",

L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.

L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche.

Il negozio è collocato nell'edificio "C2".

Non sono presenti finestre. Il servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore).

L'altezza interna utile del locale è di ca. 3,00 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione è in ceramica.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico e sanitario. La porta del WC collide col vaso, rendendo quasi impossibile l'accesso allo stesso.

Non essendo collegato l'impianto termico non esiste e non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		omissis	25/07/2007	40732	21559
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812	1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 16/04/2010 - Registro Particolare 26162 Registro Generale 46155 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 437/343 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007

- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)

- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)

- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il regolamento di Condominio all'art. 33 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato dall'Amministratore che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia risultano ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che è sua intenzione, contrariamente a quanto riportato nel Regolamento contrattuale citato, richiedere le quote condominiali pregresse afferenti l'immobile oggetto di stima.

Tuttavia per il Regolamento di Condominio contrattuale (in allegato) per i locali commerciali e gli appartamenti invenduti presenti nel Condominio (Palazzina C2) non è possibile richiedere le spese condominiali. Quindi in analogia a quanto già periziato per l'appartamento presente nella palazzina limitrofa, al momento non è possibile attribuire alcuna quota (quale detrazione dal valore di stima).

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C2, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra



nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").







Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 105 e 107, edificio C2, piano terra

## DESCRIZIONE

Negozio posto al piano terra, con accesso con serrande dai civico 105 e 107, composto da locale di vendita, anti WC e WC.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 14.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 superficciaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con via Liberti, vano scala e vano ascensore condominiali e negozi civ. 109 e civ. 103 salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		43,00 mq	1,00	43,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>43,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>43,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 43,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 14, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 43 mq Rendita € 1.144,21 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	14	6	C1	10		43 mq	1144,21 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I locali WC ed anti WC sono scambiati e pertanto la porta di accesso dell'anti WC è traslata.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inutilizzato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti e agli impianti. Le vetrine su strada sono assenti.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico e sanitario.

Non sono presenti i certificati degli impianti.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C2". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 437 Racc.n. 343, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 15 aprile 2010 al n. 5245 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune:

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;
- i corridoi delle cantine;
- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;
- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;
- L'art. 33 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

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

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta riportata in allegato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",

L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.

L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche.

Il negozio è collocato nell'edificio "C2".

Non sono presenti finestre. Il servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore).

L'altezza interna utile del locale è di ca. 3,00 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione è in ceramica.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico e sanitario.

Non essendo collegato l'impianto termico non esiste e non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	25/07/2007	40732
		Raccolta N°		
				21559
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812
				Vol. N°
				1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007
2. TRASCRIZIONE del 16/04/2010 - Registro Particolare 26162 Registro Generale 46155 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 437/343 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

#### **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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)
- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato), limitatamente alla su citata modifica (opere interne con scambio wc e anti-wc e traslazione porta).

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il regolamento di Condominio all'art. 33 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato dall'Amministratore che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia risultano ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che è sua intenzione, contrariamente a quanto riportato nel Regolamento contrattuale citato, richiedere le quote condominiali pregresse afferenti l'immobile oggetto di stima.

Tuttavia per il Regolamento di Condominio contrattuale (in allegato) per i locali commerciali e gli appartamenti invenduti presenti nel Condominio (Palazzina C2) non è possibile richiedere le spese condominiali. Quindi in analogia a quanto già periziato per l'appartamento presente nella palazzina limitrofa, al momento non è possibile attribuire alcuna quota (quale detrazione dal valore di stima).

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C2, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 103, edificio C2, piano terra

## DESCRIZIONE

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 103, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 15.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 superficiaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficiaria 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con via Liberti, viale condominiale e negozi civ. 101 e civ.105, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		77,00 mq	1,00	77,00 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>		<b>77,00 mq</b>		
			<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>	
			<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>77,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Superficie convenzionale complessiva: 77,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9 Superficie catastale 77 mq Rendita € 1.938,57 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	15	6	C1	9		77 mq	1938,57 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inutilizzato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti e agli impianti. Le vetrine su strada sono assenti.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico (tra cui tutti i frutti del quadro) e sanitario. Nel WC si sono rilevati indizi di pregresse occlusioni fognarie, con molta probabilità a carico della colonna fecale soprastante. Sarà quindi necessaria una sanificazione degli ambienti interessati (wc e anti-wc).

Non sono presenti i certificati degli impianti.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C2". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 437 Racc.n. 343, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 15 aprile 2010 al n. 5245 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune:

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;
- i corridoi delle cantine;
- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;
- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;
- L'art. 33 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

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

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta riportata in allegato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",

L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.

L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche.

Il negozio è collocato nell'edificio "C2".

Non sono presenti finestre. Il servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore).

L'altezza interna utile del locale è di ca. 3,00 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione è in ceramica.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico (tra cui tutti i frutti del quadro) e sanitario. Nel WC si sono rilevati indizi di pregresse occlusioni fognarie, con molta probabilità a carico della colonna fecale soprastante. Sarà quindi necessaria una sanificazione degli ambienti interessati (wc e anti-wc).

Non essendo collegato l'impianto termico non esiste e non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	<b>Convenzione urbanistica</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Rogante</b>	omissis	<b>Data</b>	40732	21559
		25/07/2007		
<b>Presso</b>		<b>Trascrizione</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Data</b>		
<b>Presso</b>		<b>Registrazione</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Data</b>		
Ufficio Entrate Roma 5		01/08/2007	14812	1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 16/04/2010 - Registro Particolare 26162 Registro Generale 46155 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 437/343 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO



3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;
- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)
- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il regolamento di Condominio all'art. 33 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato dall'Amministratore che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia risultano ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che è sua intenzione, contrariamente a quanto riportato nel Regolamento contrattuale citato, richiedere le quote condominiali pregresse afferenti l'immobile oggetto di stima.

Tuttavia per il Regolamento di Condominio contrattuale (in allegato) per i locali commerciali e gli appartamenti invenduti presenti nel Condominio (Palazzina C2) non è possibile richiedere le spese condominiali. Quindi in analogia a quanto già periziato per l'appartamento presente nella palazzina limitrofa, al momento non è possibile attribuire alcuna quota (quale detrazione dal valore di stima).

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C2, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 101, edificio C2, piano terra

### DESCRIZIONE

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 101, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 16.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### 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 superficciaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)

### CONFINI

L'immobile confina con via Liberti, viale condominiale e negozi civ. 103 e civ.99, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		76,00 mq	1,00	76,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 76,00mq

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 16, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9 Superficie catastale 76 mq Rendita € 1.938,57 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)									
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	16	6	C1	9		76 mq	1938,57 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inutilizzato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti e agli impianti. Le vetrine su strada sono assenti.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico (tra cui i frutti del quadro) e sanitario.

Non sono presenti i certificati degli impianti.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.



Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C2". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 437 Racc.n. 343, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 15 aprile 2010 al n. 5245 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune:

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;
- i corridoi delle cantine;
- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;
- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;
- L'art. 33 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

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

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta riportata in allegato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",

L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.

L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche.

Il negozio è collocato nell'edificio "C2".

Non sono presenti finestre. Il servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore).

L'altezza interna utile del locale è di ca. 3,00 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione è in ceramica.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico (tra cui i frutti del quadro) e sanitario.

Non essendo collegato l'impianto termico non esiste e non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		omissis	25/07/2007	40732	Raccolta N° 21559
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812	1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 16/04/2010 - Registro Particolare 26162 Registro Generale 46155 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 437/343 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO



3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;
- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)
- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il regolamento di Condominio all'art. 33 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato dall'Amministratore che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia risultano ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che è sua intenzione, contrariamente a quanto riportato nel Regolamento contrattuale citato, richiedere le quote condominiali pregresse afferenti l'immobile oggetto di stima.

Tuttavia per il Regolamento di Condominio contrattuale (in allegato) per i locali commerciali e gli appartamenti invenduti presenti nel Condominio (Palazzina C2) non è possibile richiedere le spese condominiali. Quindi in analogia a quanto già periziato per l'appartamento presente nella palazzina limitrofa, al momento non è possibile attribuire alcuna quota (quale detrazione dal valore di stima).

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C2, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 97 e 99, edificio C2, piano terra

## DESCRIZIONE

Negozio posto al piano terra, con accesso con serrande dai civico 97 e 99, composto da locale di vendita, anti WC e WC.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 17.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 superficciaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con via Liberti, vano scala e vano ascensore condominiali e negozi civ. 101 e civ. 95 salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		45,00 mq	1,00	45,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 45,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 45 mq Rendita € 1.144,21 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	17	6	C1	10		45 mq	1144,21 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I locali WC ed anti WC sono scambiati e pertanto la porta di accesso dell'anti WC è traslata.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inutilizzato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti e agli impianti. Le vetrine su strada sono assenti.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico (manca quadro elettrico) e sanitario (manca lavabo).

Non sono presenti i certificati degli impianti.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C2". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 437 Racc.n. 343, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 15 aprile 2010 al n. 5245 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune:

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;
- i corridoi delle cantine;
- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;
- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;
- L'art. 33 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta riportata in allegato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",



L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.

L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche.

Il negozio è collocato nell'edificio "C2".

Non sono presenti finestre. Il servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore).

L'altezza interna utile del locale è di ca. 3,00 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione è in ceramica.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico e sanitario (il quadro elettrico e il lavabo).

Non essendo collegato l'impianto termico non esiste e non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	25/07/2007	40732
				Raccolta N°
				21559
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812
				Vol. N°
				1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 16/04/2010 - Registro Particolare 26162 Registro Generale 46155 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 437/343 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007

- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)

- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)

- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato), limitatamente alla su citata modifica (opere interne con scambio wc e anti-wc e traslazione porta).

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il regolamento di Condominio all'art. 33 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato dall'Amministratore che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

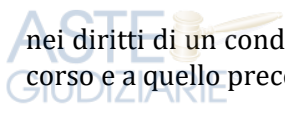
Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia risultano ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che è sua intenzione, contrariamente a quanto riportato nel Regolamento contrattuale citato, richiedere le quote condominiali pregresse afferenti l'immobile oggetto di stima.

Tuttavia per il Regolamento di Condominio contrattuale (in allegato) per i locali commerciali e gli appartamenti invenduti presenti nel Condominio (Palazzina C2) non è possibile richiedere le spese condominiali. Quindi in analogia a quanto già periziato per l'appartamento presente nella palazzina limitrofa, al momento non è possibile attribuire alcuna quota (quale detrazione dal valore di stima).

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C2, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra



nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 93, edificio C2, piano terra

### DESCRIZIONE

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 93, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 19.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### 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 superficciaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)

### CONFINI

L'immobile confina con via Liberti, viale condominiale e negozio civ. 95, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		67,00 mq	1,00	67,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,00 mq</b>		





I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 67,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 19, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9 Superficie catastale 67 mq Rendita € 1.770,00 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	19	6	C1	9		67 mq	1770 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta inutilizzato; è di nuova realizzazione ma a causa degli anni trascorsi necessita di una ripulitura e marginali opere di manutenzione alle pareti e agli impianti. Le vetrine su strada sono assenti.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico e sanitario. Manca il lavabo e una delle porte. Nel bagno alcune piastrelle del rivestimento sono fessurate.

Non sono presenti i certificati degli impianti.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.



Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C2". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 437 Racc.n. 343, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 15 aprile 2010 al n. 5245 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune:

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;
- i corridoi delle cantine;
- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;
- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;
- L'art. 33 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

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

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata, con particolare riferimento alle limitazioni del Prezzo massimo di cessione, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa potrà praticare nel trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze (primo destinatario e successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo). Il Corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio e sue pertinenze, è indicato nella Tabella riepilogativa predisposta riportata in allegato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato fa parte del complesso immobiliare costituito da due edifici "C1" e "C2",

L'edificio è composto a sua volta di due scale di cinque piani fuori terra e uno interrato. Nel complesso è presente una strada interna privata e vialetti pedonali.

L'edificio in oggetto presenta strutture portanti (strutture verticali, solai) in cemento armato e copertura parte piana e parte inclinata a falde, balconi con parapetti in muratura e ringhiere metalliche.

Il negozio è collocato nell'edificio "C2".

Non sono presenti finestre. Il servizio igienico non ha affaccio ed aerazione naturale (predisposto con aeratore).

L'altezza interna utile del locale è di ca. 3,00 metri.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione è in ceramica.

Non risultano presenti gli impianti riscaldamento/raffreddamento e di acqua calda sanitaria.

Le forniture risultano al momento scollegate. Mancano alcuni terminali degli impianti elettrico (tra cui tutti i frutti del quadro) e sanitario. I pezzi sanitari non sono montati.

Non essendo collegato l'impianto termico non esiste e non è possibile redigere oggi l'attestato di prestazione energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	25/07/2007	40732
		Raccolta N°		
				21559
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812
				Vol. N°
				1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 16/04/2010 - Registro Particolare 26162 Registro Generale 46155 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 437/343 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;
- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)
- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il regolamento di Condominio all'art. 33 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato dall'Amministratore che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia risultano ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che è sua intenzione, contrariamente a quanto riportato nel Regolamento contrattuale citato, richiedere le quote condominiali pregresse afferenti l'immobile oggetto di stima.

Tuttavia per il Regolamento di Condominio contrattuale (in allegato) per i locali commerciali e gli appartamenti invenduti presenti nel Condominio (Palazzina C2) non è possibile richiedere le spese condominiali. Quindi in analogia a quanto già periziato per l'appartamento presente nella palazzina limitrofa, al momento non è possibile attribuire alcuna quota (quale detrazione dal valore di stima).

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C2, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").







Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra

## DESCRIZIONE

Posto auto, contraddistinto col n.1, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, in prossimità dell'accesso pedonale (lato retro) all'edificio C1.

Il posto auto è limitrofo ad un secondo posto auto (contraddistinto dal n.2), la linea divisoria a terra non è più visibile.

La presenza dell'accesso pedonale limita la fruibilità dello spazio, rendendo difficoltoso parcheggiarvi auto di media e grossa dimensione.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 20.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 superficiaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficiaria 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto		22,00 mq	1,00	22,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 22,00 mq

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 20, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8 Superficie catastale 22 mq Rendita € 47,72 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	20		C6	8		22 mq	47,72 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1 ". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;



- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	25/07/2007	40732
				Raccolta N°
				21559
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812
				Vol. N°
				1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007
2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;
- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").







Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra

## DESCRIZIONE

Posto auto, contraddistinto col n.2, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, in prossimità dell'accesso pedonale (lato retro) all'edificio C1.

Il posto auto è limitrofo ad un secondo posto auto (contraddistinto dal n.1), la linea divisoria a terra non è più visibile.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 21.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto		12,00 mq	1,00	12,00 mq		
	<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>12,00 mq</b>		
	<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>	
	<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>12,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 12,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**Periodo**  
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023

**Proprietà**  
diritto proprietà  
superficiaria omissis  
omissis (CF omissis)

**Dati catastali**  
Catasto **Fabbricati**  
Fg. 669, Part. 4665,  
Sub. 21, Zc. 6  
Categoria C6  
Cl.8  
Superficie catastale 12  
mq  
Rendita € 26,03  
Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	21		C6	8		12 mq	26,03 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1 ". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		omissis	25/07/2007	40732	21559
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812	1T

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007

- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)

- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)

- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").







Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra

## DESCRIZIONE

Posto auto, contraddistinto col n.3, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul retro dell'edificio C1.

Il posto auto è limitrofo alla rampa carrabile condominiale e al posto auto contraddistinto dal n. 4, la linea divisoria a terra non è nella corretta posizione (laddove catastalmente dovevano esserci sei posti auto ne son tracciati sette).

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 22.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto		14,00 mq	1,00	14,00 mq		
	<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>14,00 mq</b>		
	<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>	
	<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>14,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 14,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**Periodo**  
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023

**Proprietà**  
diritto proprietà  
superficiaria omissis  
omissis (CF omissis)

**Dati catastali**  
Catasto **Fabbricati**  
Fg. 669, Part. 4665,  
Sub. 22, Zc. 6  
Categoria C6  
Cl.8  
Superficie catastale 14  
mq  
Rendita € 30,37  
Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	22		C6	8		14 mq	30,37 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1 ". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Convenzione urbanistica Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		omissis	25/07/2007	40732	21559
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Trascrizione Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812	1T
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Registrazione Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812	1T

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007

- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)

- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)

- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").







Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra

### DESCRIZIONE

Posto auto, contraddistinto col n.4, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul retro dell'edificio C1.

Il posto auto è limitrofo ai posto auto contraddistinti dai n. 3 e 5, la linea divisoria a terra non è nella corretta posizione (laddove catastalmente dovevano esserci sei posti auto ne son tracciati sette).

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 23.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### TITOLARITÀ

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto		13,00 mq	1,00	13,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 13,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**Periodo**  
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023

**Proprietà**  
diritto proprietà  
superficiaria omissis  
omissis (CF omissis)

**Dati catastali**  
Catasto **Fabbricati**  
Fg. 669, Part. 4665,  
Sub. 23, Zc. 6  
Categoria C6  
Cl.8  
Superficie catastale 13  
mq  
Rendita € 28,20  
Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)						Dati di classamento		
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	23		C6	8		13 mq	28,2 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1 ". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico,

l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della condotta elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		omissis	25/07/2007	40732	21559	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812		1T

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007

- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)

- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)

- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

## DESCRIZIONE

Posto auto, contraddistinto col n.5, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul retro dell'edificio C1.

Il posto auto è limitrofo ai posto auto contraddistinti dai n. 4 e 6, la linea divisoria a terra non è nella corretta posizione (laddove catastalmente dovevano esserci sei posti auto ne son tracciati sette).

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 24.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto		14,00 mq	1,00	14,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 14,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
		184 di 298



diritto proprietà  
superficiaria omissis  
omissis (CF omissis)

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 669, Part. 4665,  
Sub. 24, Zc. 6  
Categoria C6  
Cl.8  
Superficie catastale 14  
mq  
Rendita € 30,37  
Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	24		C6	8		14 mq	30,37 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della condotta elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Convenzione urbanistica Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		omissis	25/07/2007	40732	21559
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Trascrizione Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812	1T
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Registrazione Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007

- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)

- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)

- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

## DESCRIZIONE

Posto auto, contraddistinto col n.6, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul retro dell'edificio C1.

Il posto auto è limitrofo ai posto auto contraddistinti dai n. 5 e 7, la linea divisoria a terra non è nella corretta posizione (laddove catastalmente dovevano esserci sei posti auto ne son tracciati sette).

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 25.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto		14,00 mq	1,00	14,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 14,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**Periodo**  
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023

**Proprietà**  
diritto proprietà  
superficiaria omissis  
omissis (CF omissis)

**Dati catastali**  
Catasto **Fabbricati**  
Fg. 669, Part. 4665,  
Sub. 25, Zc. 6  
Categoria C6  
Cl.8  
Superficie catastale 14  
mq  
Rendita € 30,37  
Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)						Dati di classamento		
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	25		C6	8		14 mq	30,37 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1 ". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico,

l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della condotta elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	25/07/2007	40732
				Raccolta N°
				21559
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812
				Vol. N°
				1T

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007

- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)

- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)

- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

### DESCRIZIONE

Posto auto, contraddistinto col n.7, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul retro dell'edificio C1.

Il posto auto è limitrofo ai posto auto contraddistinti dai n. 6 e 8, la linea divisoria a terra non è nella corretta posizione (laddove catastalmente dovevano esserci sei posti auto ne son tracciati sette).

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 26.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### TITOLARITÀ

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto		14,00 mq	1,00	14,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 14,00 mq

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
		196 di 298



I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	26		C6	8		14 mq	30,37 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;
- i corridoi delle cantine;
- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Convenzione urbanistica Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		omissis	25/07/2007	40732	21559
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Trascrizione Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812	1T

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007

- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)

- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)

- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

## DESCRIZIONE

Posto auto, contraddistinto col n.8, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul retro dell'edificio C1.

Il posto auto è limitrofo alla rampa carrabile e al posto auto contraddistinto dal n.7, la linea divisoria a terra non è nella corretta posizione (laddove catastalmente dovevano esserci sei posti auto ne son tracciati sette).

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 27.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto		13,00 mq	1,00	13,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 13,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
		202 di 298

diritto proprietà  
superficiaria omissis  
omissis (CF omissis)

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 669, Part. 4665,  
Sub. 27, Zc. 6  
Categoria C6  
Cl.8  
Superficie catastale 13  
mq  
Rendita € 28,20  
Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	27		C6	8		13 mq	28,2 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;
- i corridoi delle cantine;
- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		omissis	25/07/2007	40732	21559
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812	1T

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007

- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)

- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)

- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

## DESCRIZIONE

Posto auto, contraddistinto col n.9, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul retro dell'edificio C1.

Il posto auto è limitrofo alla rampa carrabile e al posto auto contraddistinto dal n.10, la linea divisoria a terra non è visibile.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 28.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto		13,00 mq	1,00	13,00 mq		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>		<b>13,00 mq</b>		
			<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	%	
			<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 13,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
		208 di 298



I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	28		C6	8		13 mq	28,2 €	T	

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1 ". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della condotta elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	25/07/2007	40732
			Raccolta N°	
			21559	
			Trascrizione	
			Data	Reg. gen.
			01/08/2007	
			Registrazione	
			Data	Reg. N°
			01/08/2007	14812
			Vol. N°	
			1T	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;
- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)
- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

### DESCRIZIONE

Posto auto, contraddistinto col n.10, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul retro dell'edificio C1.

Il posto auto è limitrofo a muretto condominiale e al posto auto contraddistinto dal n.9, la linea divisoria a terra non è visibile.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 29.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### TITOLARITÀ

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto		13,00 mq	1,00	13,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 13,00 mq

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
		214 di 298



I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	29		C6	8		13 mq	28,2 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Convenzione urbanistica Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		omissis	25/07/2007	40732	21559
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Trascrizione Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812	1T
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Registrazione Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007

- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)

- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)

- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").







Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

## DESCRIZIONE

Posto auto, contraddistinto col n.11, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul lato corto-sud dell'edificio C1.

Il posto auto è limitrofo al vialetto condominiale e al posto auto contraddistinto dal n.12, la linea divisoria a terra non è visibile.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 30.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto		13,00 mq	1,00	13,00 mq		
	<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>13,00 mq</b>		
	<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>	
	<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 13,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**Periodo**  
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023

**Proprietà**  
diritto proprietà  
superficiaria omissis  
omissis (CF omissis)

**Dati catastali**  
Catasto **Fabbricati**  
Fg. 669, Part. 4665,  
Sub. 30, Zc. 6  
Categoria C6  
Cl.8  
Superficie catastale 13  
mq  
Rendita € 28,20  
Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	30		C6	8		13 mq	28,2 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1 ". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	25/07/2007	40732
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812
				Vol. N°
				1T

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007
2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;
- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)

- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)  
- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma

limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che “chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso e a quello precedente”).







Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

## DESCRIZIONE

Posto auto, contraddistinto col n.12, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul lato corto-sud dell'edificio C1.

Il posto auto è limitrofo ai posti auto contraddistinti dai n.11 e 13, la linea divisoria a terra non è visibile.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 31.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto		13,00 mq	1,00	13,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 13,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
		227 di 298

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	31		C6	8		13 mq	28,2 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1 ". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico,

l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della condotta elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		omissis	25/07/2007	40732	21559	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812		1T

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007
2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;
- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007
- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)
- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

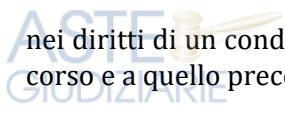
Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra







nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

## DESCRIZIONE

Posto auto, contraddistinto col n.13, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul lato corto-sud dell'edificio C1.

Il posto auto è limitrofo ai posti auto contraddistinti dai n.12 e 24 (sub 86), la linea divisoria a terra non è visibile.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 32.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficciaria 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto		13,00 mq	1,00	13,00 mq		
	<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>13,00 mq</b>		
	<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>	
	<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale complessiva: 13,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**Periodo**  
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023

**Proprietà**  
diritto proprietà  
superficiaria omissis  
omissis (CF omissis)

**Dati catastali**  
Catasto **Fabbricati**  
Fg. 669, Part. 4665,  
Sub. 32, Zc. 6  
Categoria C6  
Cl.8  
Superficie catastale 13  
mq  
Rendita € 28,20  
Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	32		C6	8		13 mq	28,2 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C1 ". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 436 Racc.n. 342, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14 aprile 2010 al n. 4952 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;

- i corridoi delle cantine;

- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 35 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		omissis	25/07/2007	40732
				<b>Raccolta N°</b>
				21559
		Trascrizione		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
				<b>Reg. part.</b>
		Registrazione		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812
				<b>Vol. N°</b>
				1T

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 45308 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 436/342 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007

- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)

- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)

- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009



La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato D.I.A. per variante in corso d'opera citata (stralci in allegato)

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Come già citato il regolamento di Condominio all'art. 35 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che i locali commerciali e l'appartamento presente nel Condominio non hanno a carico la ripartizione delle spese condominiali, poiché, come si evince dal Regolamento (in allegato) il costruttore è esonerato dalle spese condominiali.

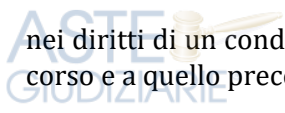
Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia sono ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C1, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra



nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C2, piano terra.

### DESCRIZIONE

Posto auto, contraddistinto col n.14, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul lato corto-nord dell'edificio C2.

Il posto auto è limitrofo al vialetto condominiale e al posto auto contraddistinto dal n.15, la linea divisoria a terra non è ben visibile.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 33.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### TITOLARITÀ

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficaria 1/1)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi		13,00 mq	1,00	13,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 33, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8 Superficie catastale 13 mq Rendita € 28,20 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	33	6	C6	8		13 mq	28,2 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C2 ". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 437 Racc.n. 343, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 15 aprile 2010 al n. 5245 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune:

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;
- i corridoi delle cantine;
- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità

immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della condotta elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 33 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	25/07/2007	40732
				Raccolta N°
				21559
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812
				Vol. N°
				1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:



1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 16/04/2010 - Registro Particolare 26162 Registro Generale 46155 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 437/343 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007

- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)

- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)

- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Il regolamento di Condominio all'art. 33 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato dall'Amministratore che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

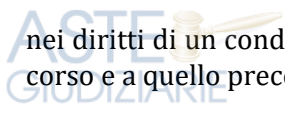
Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia risultano ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che è sua intenzione, contrariamente a quanto riportato nel Regolamento contrattuale citato, richiedere le quote condominiali pregresse afferenti l'immobile oggetto di stima.

Tuttavia per il Regolamento di Condominio contrattuale (in allegato) per i locali commerciali e gli appartamenti invenduti presenti nel Condominio (Palazzina C2) non è possibile richiedere le spese condominiali. Quindi in analogia a quanto già periziato per l'appartamento presente nella palazzina limitrofa, al momento non è possibile attribuire alcuna quota (quale detrazione dal valore di stima).

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C2, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra



nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C2, piano terra.

## DESCRIZIONE

Posto auto, contraddistinto col n.16, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul lato corto-nord dell'edificio C2.

Il posto auto è limitrofo ai posti auto contraddistinti dai n.15 e 24 (sub 164), la linea divisoria a terra non è ben visibile.

L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 35.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

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

- omissis (Proprietà superficiaria 1/1)  
Codice fiscale: omissis  
Roma

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà superficiaria 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi		13,00 mq	1,00	13,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2009 al 18/02/2023	diritto proprietà superficiaria omissis omissis (CF omissis)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4665, Sub. 35, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8 Superficie catastale 13 mq Rendita € 28,20 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4665	35	6	C6	8		13 mq	28,2 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un Condominio.

Il Condominio è composto da un corpo di fabbrica "edificio C2 ". Il Regolamento di Condominio vigente (riportato in allegato) è depositato in atti del Notaio omissis di Roma in data 15 marzo 2010 Rep.n. 437 Racc.n. 343, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 15 aprile 2010 al n. 5245 Serie 1T.

Sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio (limitatamente per il diritto di superficie), le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali esterni e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune:

- le aree cortilizie antistanti gli androni di accesso agli appartamenti nonché antistanti i negozi ed i camminamenti;
- i corridoi delle cantine;
- il locale idrico posto nell'autorimessa interrata;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità



immobiliari fino alla fognatura comunale) e l'impianto fognario acque meteoriche ed i relativi canali di scarico, l'impianto idrico di adduzione (dal contatore generale su strada fino ai contatori delle singole unità immobiliari) e di scarico;

- l'impianto d'illuminazione delle parti comuni (ad eccezione dell'impianto di illuminazione delle scale) e le condutture dell'acqua a servizio degli spazi comuni oltre agli impianti e ai beni comuni alle singole scale (portone di accesso all'androne, i pianerottoli, le scale e gli infissi delle scale, i locali lavatoi ed essiccatoi posti al piano soffitte)

Tale regolamento dovrà essere citato nell'atto di assegnazione, con particolare riferimento alle condizioni che riguardano sia le Servitù intercorrenti tra i fabbricati che gli obblighi manutentivi oltre ai seguenti aspetti particolari:

- Servitù a favore di Acea Distribuzione SpA ed a carico delle aree cortilizie, degli spazi di manovra dell'autorimessa interrata, dei corridoi delle cantine per attraversamento della conduttura elettrica e per eventuale passaggio di personale dell'Ente gestore per l'esecuzione di interventi di manutenzione;

- L'art. 33 riporta che "in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. si conviene che la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quelle a carico del Condominio descritte nel relativo quesito e meglio riportate nel regolamento di Condominio (atto pubblico in allegato), al quale si rimanda integralmente, e a quelle contenute nella Convenzione già citata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 25/07/2007	omissis Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Convenzione urbanistica		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	25/07/2007	40732
				Raccolta N°
				21559
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio Entrate Roma 5	01/08/2007	14812
				Vol. N°
				1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate sono risultate, relativamente al solo bene del presente lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 4450 Registro Generale 17915 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 44161/23925 del 29/01/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 50280 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 16/04/2010 - Registro Particolare 26162 Registro Generale 46155 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 437/343 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 29137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13554 del 06/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 36862 Registro Generale 53220 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8109 del 29/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 10669 Registro Generale 58523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 23588/2017 del 13/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Si rilevano le seguenti ulteriori formalità, prevalentemente a carico dei beni comuni:

- convenzione urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio omissis di Roma in data 25 luglio 2007 Rep.n. 40732 Racc.n. 21559, registrata a Roma 5 in data 01 agosto 2007 al n. 14812 Serie 1T;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio omissis di Roma in data 17 ottobre 2008 Rep.n. 42540, registrato a Roma 5 in data 21 ottobre 2008 al n. 22273 serie 1T, per vincolare le aree all'uso progettato ed in particolare a mantenere permanentemente a parcheggio privato il piano seminterrato e il piano terra come da piantina allegata all'atto presente in allegati.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore di Roma, Sistema insediativo Città della trasformazione. Ambiti a pianificazione definita, Norme tecniche di attuazione art. 62. Lo strumento attuativo è il Piano di Zona C2 Lunghezza Comparto F3, nel Municipio VI.

### 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati realizzati in seguito al:

- Permesso di Costruire N. 712 prot. 48688 del 01/08/2007

- Permesso di Costruire N. 1027 prot. 78216 del 21/11/2008 (variante all'originario Permesso a Costruire relativamente a due edifici denominati C1 e C2, sull'area del Piano di Zona C2 Lunghezza - Comparto F3)

- Permesso di Costruire N. 264 prot. 22948 del 03/04/2009 (per scissione del Permesso a Costruire)

- D.I.A. per variante in corso d'opera prot. n. 14316 del 26/02/2009

La richiesta del certificato di agibilità risulta presentata con protocollo 423175/2009 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato.

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

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Il regolamento di Condominio all'art. 33 riporta che in deroga a quanto disposto dagli artt. 1123 e seguenti del C.C. "la Società proprietaria [...] è esonerata totalmente a partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le unità immobiliari invendute e sino a che le stesse rimarranno vuote o comunque inutilizzate".

Non esiste centrale termica comune.

Veniva inoltre comunicato dall'Amministratore che non vi sono locali comuni in affitto, non esiste un servizio di portierato e non sono stati deliberati lavori straordinari.

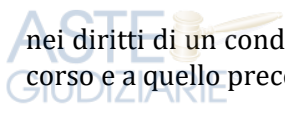
Limitatamente ai beni comuni ai due Condominii limitrofi (palazzina C1 e palazzina C2) al momento non esiste ancora un Super-Condominio in quanto non è stato ancora depositato il relativo codice fiscale e non vi è nessun Amministratore che lo gestisce.

Per quanto riguarda le tabelle millesimali inerenti le singole unità oggetto di perizia risultano ancora valide quelle riportate ed allegate al regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Riferisce l'attuale Amministrazione di Condominio che è sua intenzione, contrariamente a quanto riportato nel Regolamento contrattuale citato, richiedere le quote condominiali pregresse afferenti l'immobile oggetto di stima.

Tuttavia per il Regolamento di Condominio contrattuale (in allegato) per i locali commerciali e gli appartamenti invenduti presenti nel Condominio (Palazzina C2) non è possibile richiedere le spese condominiali. Quindi in analogia a quanto già periziato per l'appartamento presente nella palazzina limitrofa, al momento non è possibile attribuire alcuna quota (quale detrazione dal valore di stima).

Eventuali ulteriori spese condominiali, ad oggi non evidenziate dall'amministrazione del Condominio della palazzina C2, e che dovessero emergere successivamente potranno essere richieste al futuro aggiudicatario, ma limitatamente alle sole ultime due annualità (cfr. art. 63 Disp. Att. Codice Civile, che prevede che "chi subentra



nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza ed eventuali vincoli e servitù passive o attive,

In particolare per il Lotto 1, che si presenta come non finito rispetto a quanto riportato nel Permesso a costruire, non essendo possibile procedere per analogia (assenza di immobili simili sul mercato), è stato necessario procedere con la stima per calcolo del costo di costruzione.

Per i restanti Lotti invece il valore di mercato è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui al Market Comparison Approach, con il rinvenimento di almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni: il più simili possibili all'immobile da valutare, stessa zona, compravendite non antecedenti a 12 mesi dalla data di redazione perizia. Il dettaglio dei calcoli è riportato nell'allegato "A" STIMA DELL'IMMOBILE

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Centro commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Raffaello Liberti, Snc

L'immobile oggetto di perizia è un edificio isolato a pianta prevalentemente quadrata. Presenta struttura in calcestruzzo armato con chiusure perimetrali costituite da prefabbricati in cemento. Progettato come Centro Commerciale, l'immobile allo stato attuale è al rustico, in quanto non è stato del tutto completato. Infatti non sono presenti molte delle consuete finiture (gli intonaci, le tinteggiature interne ed esterne, i pavimenti interni ed esterni, gli impianti, le scale fisse e mobili, gli ascensori e tutti gli infissi). L'edificio risulta composto da due livelli: il piano terra e il piano copertura - adibito a parcheggio scoperto. All'esterno si osserva una recinzione costituita da muretti in calcestruzzo e pannelli metallici grigliati. Il piano terra è stato progettato come area di vendita (e consuete funzioni quali magazzino, uffici e relativi servizi e accessori). Al piano copertura è previsto il parcheggio del centro commerciale, accessibile da rampa carrabile esterna. Attualmente tutto l'immobile versa in uno stato di abbandono. Risultano assenti le scale e gli ascensori di collegamento con la copertura, gli impianti, le tramezzature interne, gli intonaci e tutte le finiture, i serramenti. L'area esterna presenta attualmente vegetazione spontanea, L'accesso da Via Liberti è garantito da cancello carrabile con chiusura con catena e lucchetto ma la recinzione lungo il perimetro dell'area risulta parzialmente presente. Alcune aperture si presentano attualmente parzialmente chiuse da tamponature di servizio (muratura di mattoni). Tali chiusure sono state realizzate, con ogni probabilità, per impedire l'entrata da parte di estranei all'interno dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4904, Sub. 1, Zc. 6, Categoria D8, Graffato con subalterno 2 al catasto Terreni - Fg. 669, Part. 4904

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

Valore di stima del bene: € 1.127.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Centro commerciale Roma (RM) - Via Raffaello Liberti, Snc	2889,94 mq	389,97 €/mq	€ 1.127.000,00	100,00%	€ 1.127.000,00
				Valore di stima:	€ 1.127.000,00



Valore di stima: € 1.127.000,00

**Valore finale di stima: € 1.127.000,00**

Il bene viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

L'immobile oggetto della presente stima si presenta come un manufatto non finito rispetto a quanto riportato nel Permesso a costruire, come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti.

Non essendo possibile procedere per analogia (assenza di immobili simili sul mercato), è stato necessario procedere con la stima per calcolo del costo di costruzione.

Metodo di stima attraverso il calcolo del costo di costruzione.

A tale fine vengono utilizzati i dati unitari CRESME recante i dati dei costi unitari di costruzione per immobiliare di nuova costruzione, suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici). Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico. I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- fattori correttivi endogeni – caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)
- fattori correttivi esogeni – fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area etc.), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione).

Vengono quindi estratti i dati riportati per la zona specifica (provincia e comune) per tipologia simile (centro commerciale) e per le opere eseguite (copertura, struttura, tamponature esterne, passo ed altezza dei pilastri, accessibilità del cantiere, qualità delle finiture).

Si perviene quindi al calcolo del costo di costruzione standard ad costo unitario (€/mq) dell'opera rispetto alla Superficie utile lorda pari così suddiviso

- per il centro commerciale € 1.161/mq
- per l'area esterna attrezzata € 152/mq

Relativamente alle singole incidenze, le percentuali CRESME vengono ulteriormente affinate utilizzando le percentuali delle singole tipologie dedotte da letteratura specialistica e per la categoria Edilizia terziaria, Centro Commerciale (con caratteristiche simili al bene da stimare) si perviene ai seguenti costi:

- opere inerenti al centro commerciale vero e proprio pari a € 2.770.076
- sistemazioni esterne e opere di urbanizzazioni pari a € 768.010



Valutando che le opere di sistemazione esterna sono state eseguite per una percentuale pari ca. al 30% (compreso le opere di urbanizzazione) pari ad € 230.000 circa,

tenuto che sono state eseguite le opere di movimento terra e scavi, fondazioni e opere strutturali per la quasi totalità (incidenza pari al 27,16%) e per un importo stimato pari ad € 752.000 ca.,

tenuto conto che non sono stati eseguiti la quasi totalità degli impianti (incidenza 23,80%), che non sono state eseguite molte delle opere edili e di finiture (controsoffitti, pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature, etc), valutando che le sole opere edili (incidenza pari al 49,04%) sono state eseguite per il 20% circa, quindi per un importo stimato pari ad ca a € 270.000,

si perviene ad costo di costruzione delle opere realizzate pari ad € 1.252.000.

Il valore così ottenuto rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 1.252.000,00

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

CENTRO COMMERCIALE

PREZZO BASE: € 1.127.000,00 (dicasi EURO UNMILIONECENTOVENTISETTEMILA/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

## **LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 139, edificio C1, scala A, interno 3, piano 1- S1

Appartamento posto al piano 1, contraddistinto con l' interno 3, composto da ingresso/soggiorno, cucina, balcone, disimpegno, due camere da letto e due bagni, contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 39. Cantina posta al piano S1 contraddistinta dal n.3 della Scala A, contraddistinta al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 91. Posto auto, situato al piano seminterrato, parte dell'autorimessa condominiale, contraddistinto dal numero C1\_5, contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 67. Dal posto auto si può comodamente raggiungere l'appartamento senza uscire all'esterno. Riguardo il posto auto si segnala che all'interno della sagoma sono presenti due pilastri che riducono lo spazio a disposizione per le manovre (larghezza libera 2 mt ca), con pregiudizio dell'utilizzo per auto di media e grande dimensione.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 39, Categoria A2, Graffato 91 - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 67, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 151.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Raffaello Liberti 139, edificio C1, scala A, interno 3, piano 1- S1	88,00 mq	1.722,73 €/mq	€ 151.600,00	100,00%	€ 151.600,00
Valore di stima:					€ 151.600,00

Valore di stima: € 151.600,00

**Valore finale di stima: € 151.600,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 170.450,00

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura e per il controllo e la certificazione degli impianti per un importo pari ad € 2.000,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 170.450,00 - € 2.000,00): €168.450,00

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

APPARTAMENTO, CANTINA E POSTO AUTO



PREZZO BASE: € 151.600,00 (dicasi EURO CENTOCINQUANTUNOMILASEICENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficiaria.

Si precisa che il prezzo Massimo di cessione associato al lotto 2 riportato nella Tabella riepilogative della determinazione dei Corrispettivi Massimi di Cessione Alloggi relativo al comparto F2 - Edifici C1-C2 è pari ad €209.852,08 (cfr Tabella in allegato). Il medesimo valore attualizzato e calcolato dallo scrivente è pari ad €243.449,40.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 113, edificio C2, scala C, interno 9, piano 3- sottotetto - S1

Appartamento posto ai piani 3 e sottotetto, contraddistinto con l'interno 9, contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 123, composto al piano terzo da ingresso/soggiorno, cucina, due balconi, disimpegno, tre camere da letto e due bagni, al soprastante piano sottotetto da locale soffitta direttamente collegata all'appartamento da scala a chiocciola. Cantina posta al piano S1 contraddistinta dal n.9 della Scala C, contraddistinta al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 174. Posto auto con tettoia, situato al piano terra nel viale comune interno, contraddistinto dal numero C2\_24, contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 164.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 123, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 174 - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 164, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 195.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - via Raffaello Liberti 113, edificio C2, scala C, interno 9, piano 3- sottotetto - S1	114,00 mq	1.710,53 €/mq	€ 195.000,00	100,00%	€ 195.000,00
Valore di stima:					€ 195.000,00

Valore di stima: € 195.000,00

**Valore finale di stima: € 195.000,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 220.810,00

### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura e per il controllo e la certificazione degli impianti e per la fornitura e posa in opera della caldaia, per un importo pari ad € 4.000,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 220.800,00 - € 4.000,00): ca €216.800,00

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

APPARTAMENTO, CANTINA E POSTO AUTO

PREZZO BASE: € 195.000,00 (dicasi EURO CENTONOVANTACINQUEMILA/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

Si precisa che il prezzo Massimo di cessione associato al lotto 3 riportato nella Tabella riepilogative della determinazione dei Corrispettivi Massimi di Cessione Alloggi relativo al comparto F2 - Edifici C1-C2 è pari ad €254.349,77 (cfr Tabella in allegato). Il medesimo valore attualizzato e calcolato dallo scrivente è pari ad €295.071,17

#### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 113, edificio C2, scala C, interno 11, piano 3- sottotetto - S1

Appartamento posto ai piani 3 e sottotetto, contraddistinto con l'interno 11, contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 125, composto al piano terzo da ingresso/soggiorno, cucina, balcone, disimpegno, due camere da letto e due bagni, al soprastante piano sottotetto da locale soffitta direttamente collegata all'appartamento da scala a chiocciola. Cantina posta al piano S1 contraddistinta dal n.11 della Scala C, contraddistinta al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 176. Posto auto con tettoia, situato al piano terra nel viale comune interno, contraddistinto dal numero C2\_23, contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 163.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 125, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 176 - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 163, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 170.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - via Raffaello Liberti 113, edificio C2, scala C, interno 11, piano 3- sottotetto - S1	100,00 mq	1.707,00 €/mq	€ 170.700,00	100,00%	€ 170.700,00
Valore di stima:					€ 170.700,00

Valore di stima: € 170.700,00

**Valore finale di stima: € 170.700,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 193.700,00

#### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura e per il controllo e la certificazione degli impianti e per la fornitura e posa in opera della caldaia, per un importo pari ad € 4.000,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 193.700,00 - € 4.000,00): ca € 189.700,00

#### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

#### LOTTO

APPARTAMENTO, CANTINA E POSTO AUTO

PREZZO BASE: € 170.700 (dicasi EURO CENTOSETTANTAMILASETTECENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficciaria.

Si precisa che il prezzo Massimo di cessione associato al lotto 4 riportato nella Tabella riepilogative della determinazione dei Corrispettivi Massimi di Cessione Alloggi relativo al comparto F2 - Edifici C1-C2 è pari ad



€215.029,71 (cfr Tabella in allegato). Il medesimo valore attualizzato e calcolato dallo scrivente è pari ad €  
€249.455,97

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 137, edificio C1, piano terra.

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 137, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 4, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 72.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Negozio Roma (RM) - via Raffaello Liberti 137, edificio C1, piano T	71,00 mq	1.023,95 €/mq	€ 72.700,00	100,00%	€ 72.700,00

Valore di stima: € 72.700,00

Valore di stima: € 72.700,00

**Valore finale di stima: € 72.700,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 85.828,00

### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura e per il controllo e la certificazione degli impianti e per la fornitura e posa in opera dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, per un importo pari ad € 5.000,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 85.800,00 - € 5.000,00): ca € 80.800,00

### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.



Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 72.700,00 (dicasi EURO SETTANTADUEMILASETTECENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

### LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 135, edificio C1, piano terra.

Negozio posto al piano terra., con accesso con serranda dal civico 135, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 5.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 5, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 47.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Roma (RM) - via Raffaello Liberti 135, edificio C1, piano T	47,00 mq	1.010,64 €/mq	€ 47.500,00	100,00%	€ 47.500,00
Valore di stima:					€ 47.500,00

Valore di stima: € 47.500,00

**Valore finale di stima: € 47.500,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 56.815,00

### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura e per il controllo e la certificazione degli impianti e per la fornitura e posa in opera dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, per un importo pari ad € 4.000,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 56.800,00 - € 4.000,00): ca € 52.800,00

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 47.500,00 (dicasi EURO QUARANTASETTEMILACINQUECENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

#### LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 133 e 131, edificio C1, piano terra.

Negozio posto al piano terra, con accessi con serrande dal civico 133 e dal civico 131, composto da locale di vendita, anti WC e WC. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 42.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Negozio Roma (RM) - via Raffaello Liberti 133 e 131, edificio C1, piano T	43,00 mq	983,73 €/mq	€ 42.300,00	100,00%	€ 42.300,00
				Valore di stima:	€ 42.300,00

Valore di stima: € 42.300,00

**Valore finale di stima: € 42.300,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 51.980,00

## DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura e per il controllo e la certificazione degli impianti e per la fornitura e posa in opera dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, e gli oneri per la presentazione di CILA in sanatoria per la modifica catastale presente (scambio locali WC e anti WC e traslazione porta) per un importo totale pari ad € 5.000,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 52.000,00 - € 5.000,00): ca € 47.000,00

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 42.300,00 (dicasi EURO QUARANTADUEMILATRECENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

## LOTTO 8

- Bene N° 8** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 129, edificio C1, piano terra.

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 129, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 7, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 78.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Negozio Roma (RM) - via Raffaello Liberti 129, edificio C1, piano T	76,00 mq	1.028,95 €/mq	€ 78.200,00	100,00%	€ 78.200,00

Valore di stima: € 78.200,00

Valore di stima: € 78.200,00

**Valore finale di stima: € 78.200,00**



PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 91.872,00

#### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura e per il controllo e la certificazione degli impianti e per la fornitura e posa in opera dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, per un importo pari ad € 5.000,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 91.900,00 - € 5.000,00): ca € 86.900,00

#### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 78.200,00 (dicasi EURO SETTANTOTTOMILADUECENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficiaria.

#### **LOTTO 9**

- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 127, edificio C1, piano terra

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 129, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 8, Categoria C1



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

Valore di stima del bene: € 79.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Negozio Roma (RM) - via Raffaello Liberti 127, edificio C1, piano T	77,00 mq	1.028,58 €/mq	€ 79.200,00	100,00%	€ 79.200,00
				Valore di stima:	€ 79.200,00

Valore di stima: € 79.200,00

**Valore finale di stima: € 79.200,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 93.080,00

#### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura e per il controllo e la certificazione degli impianti e per la fornitura e posa in opera dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, per un importo pari ad € 5.000,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 93.000,00 - € 5.000,00): ca € 88.000,00

#### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO  
NEGOZIO

PREZZO BASE: € 79.200,00 (dicasi EURO SETTANOVEMILADUECENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.





- **Bene N° 10** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 125 e 123, edificio C1, piano terra.

Negozio posto al piano terra, con accessi con serrande dal civico 125 e dal civico 123, composto da locale di vendita, anti WC e WC. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 9, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 44.460,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Negozio Roma (RM) - via Raffaello Liberti 125 e 123, edificio C1, piano T	45,00 mq	988,00 €/mq	€ 44.460,00	100,00%	€ 44.460,00
Valore di stima:					€ 44.460,00

Valore di stima: € 44.460,00

**Valore finale di stima: € 44.460,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 54.400,00

#### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura e per il controllo e la certificazione degli impianti e per la fornitura e posa in opera dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, e gli oneri per la presentazione di CILA in sanatoria per la modifica catastale presente (scambio locali WC e anti WC e traslazione porta) per un importo totale pari ad € 5.000,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 54.400,00 - € 5.000,00): ca € 49.400,00

#### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.



Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 44.460,00 (dicasi EURO QUARANTAQUATTROMILAQUATTROCENTOESSANTA/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

## LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 121, edificio C1, piano terra.

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 121, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 10.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 10, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 48.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Negozio Roma (RM) - via Raffaello Liberti 121, edificio C1, piano T	48,00 mq	1.003,13 €/mq	€ 48.150,00	100,00%	€ 48.150,00
Valore di stima:					€ 48.150,00

Valore di stima: € 48.150,00

**Valore finale di stima: € 48.150,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 58.024,00

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura, il ripristino delle cornici delle porte e per il controllo e la certificazione degli impianti e per la fornitura e posa in opera dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, per un importo pari ad € 4.500,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 58.000,00 - € 4.500,00): ca € 53.500,00

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 48.150,00 (dicasi EURO QUARANTOTTOMILACENTOCINQUANTA/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

### LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 119, edificio C1, piano terra.

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 119, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 11.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 11, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 68.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Negozio Roma (RM) - via Raffaello Liberti 119, edificio C1, piano T	67,00 mq	1.020,90 €/mq	€ 68.400,00	100,00%	€ 68.400,00
				Valore di stima:	€ 68.400,00

Valore di stima: € 68.400,00

**Valore finale di stima: € 68.400,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 81.000,00

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura e per il controllo e la certificazione degli impianti e per la fornitura e posa in opera dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, per un importo pari ad € 5.000,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 81.000,00 - € 5.000,00): ca € 76.000,00

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 68.400,00 (dicasi EURO SESSANTOTTOMILAQUATTROCENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

### LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 111, edificio C2, piano terra.

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 111, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 12. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 72.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Negozio Roma (RM) - via Raffaello Liberti 111, edificio C2	70,00 mq	1.028,58 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
				Valore di stima:	€ 72.000,00

Valore di stima: € 72.000,00

**Valore finale di stima: € 72.000,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 84.600,00.

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura e per il controllo e la certificazione degli impianti e per la fornitura e posa in opera della caldaia, il montaggio dei pezzi igienici, per un importo pari ad € 4.600,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 84.600,00 - € 4.600,00): ca € 80.000,00

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

APPARTAMENTO, CANTINA E POSTO AUTO

PREZZO BASE: € 72.000,00 (dicasi EURO SETTANTADUEMILA/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

### **LOTTO 14**

- **Bene N° 14** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 109, edificio C2, piano terra.

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 109, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 13. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C1

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



Valore di stima del bene: € 47.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Negozio Roma (RM) - via Raffaello Liberti 109, edificio C2	47,00 mq	1.002,13 €/mq	€ 47.100,00	100,00%	€ 47.100,00

Valore di stima: € 47.100,00

Valore di stima: € 47.100,00

**Valore finale di stima: € 47.100,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 56.815,00

#### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura e per il controllo e la certificazione degli impianti e per la fornitura e posa in opera dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, e per la sostituzione della porta del WC, per un importo pari ad € 4.500,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 56.800,00 - € 4.500,00): ca € 52.300,00

#### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

#### LOTTO

#### NEGOZIO

PREZZO BASE: € 47.100,00 (dicasi EURO QUARANTASETTEMILACENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.





- **Bene N° 15** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 105 e 107, edificio C2, piano terra.

Negozio posto al piano terra, con accesso con serrande dai civico 105 e 107, composto da locale di vendita, anti WC e WC. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 14. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 42.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Negozio Roma (RM) - via Raffaello Liberti 105 e 107, edificio C2	43,00 mq	983,73 €/mq	€ 42.300,00	100,00%	€ 42.300,00
				Valore di stima:	€ 42.300,00

Valore di stima: € 42.300,00

**Valore finale di stima: € 42.300,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 51.980,00

#### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura e per il controllo e la certificazione degli impianti e per la fornitura e posa in opera dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, e gli oneri per la presentazione di CILA in sanatoria per la modifica catastale presente (scambio locali WC e anti WC e traslazione porta) per un importo totale pari ad € 5.000,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 52.000,00 - € 5.000,00): ca € 47.000,00

#### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.



Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 42.300,00 (dicasi EURO QUARANTADUEMILATRECENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

### LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 103, edificio C2, piano terra.

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 103, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 15. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 79.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Negozio Roma (RM) - via Raffaello Liberti 103, edificio C2	77,00 mq	1.029,88 €/mq	€ 79.300,00	100,00%	€ 79.300,00
				Valore di stima:	€ 79.300,00

Valore di stima: € 79.300,00

**Valore finale di stima: € 79.300,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 93.080,00

### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura e per il controllo e la certificazione degli impianti e per la fornitura e posa in opera dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, compresa sanificazione, per un importo totale pari ad € 5.000,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 93.100,00 - € 5.000,00): ca € 88.100,00



## VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 79.300,00 (dicasi EURO SETTANTNOVEMILATRECENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficciaria.

### LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 101, edificio C2, piano terra.

Negoziato posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 101, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 16. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 16, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 78.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Negoziato Roma (RM) - via Raffaello Liberti 101, edificio C2, piano T	76,00 mq	1.028,95 €/mq	€ 78.200,00	100,00%	€ 78.200,00
Valore di stima:					€ 78.200,00

Valore di stima: € 78.200,00

**Valore finale di stima: € 78.200,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 91.872,00

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura e per il controllo e la certificazione degli impianti e per la fornitura e posa in opera dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, per un importo pari ad € 5.000,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 91.900,00 - € 5.000,00): ca € 86.900,00

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 78.200,00 (dicasi EURO SETTANTOTTOMILADUECENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

**LOTTO 18**

- **Bene N° 18** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 97 e 99, edificio C2, piano terra.

Negozio posto al piano terra, con accesso con serrande dai civico 97 e 99, composto da locale di vendita, anti WC e WC. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 17. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 44.460,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Negozio Roma (RM) - via Raffaello Liberti 97 e 99, edificio C2, piano T	45,00 mq	988,00 €/mq	€ 44.460,00	100,00%	€ 44.460,00
				Valore di stima:	€ 44.460,00

Valore di stima: € 44.460,00

**Valore finale di stima: € 44.460,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 54.400,00

#### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura e per il controllo e la certificazione degli impianti e per la fornitura e posa in opera dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, e gli oneri per la presentazione di CILA in sanatoria per la modifica catastale presente (scambio locali WC e anti WC e traslazione porta) per un importo totale pari ad € 5.000,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 54.400,00 - € 5.000,00): ca € 49.400,00

#### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 44.460,00 (dicasi EURO QUARANTAQUATTROMILAQUATTROCENTOESSANTA/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

#### LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 93, edificio C2, piano terra

Negozio posto al piano terra, con accesso con serranda dal civico 93, composto da locale di vendita, anti WC e WC e retrostante cantina con porta di sicurezza antincendio verso vialetto esterno lato retro. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 19. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 67.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Negozio Roma (RM) - via Raffaello Liberti 93, edificio C2, piano Terra	67,00 mq	1.007,47 €/mq	€ 67.500,00	100,00%	€ 67.500,00
Valore di stima:					€ 67.500,00

Valore di stima: € 67.500,00

**Valore finale di stima: € 67.500,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 81.000,00

#### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la ripulitura e per il controllo e la certificazione degli impianti e per la fornitura e posa in opera dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, per un importo pari ad € 5.000,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 81.000,00 - € 6.000,00): ca € 75.000,00

#### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO





PREZZO BASE: € 67.500,00 (dicasi EURO SESSANTASETTEMILACINQUECENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

## LOTTO 20

- Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

Posto auto, contraddistinto col n.1, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, in prossimità dell'accesso pedonale (lato retro) all'edificio C1. Il posto auto è limitrofo ad un secondo posto auto (contraddistinto dal n.2), la linea divisoria a terra non è più visibile. La presenza dell'accesso pedonale limita la fruibilità dello spazio, rendendo difficoltoso parcheggiarvi auto di media e grossa dimensione. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 20.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 20, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Posto auto Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano T	22,00 mq	381,82 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
Valore di stima:					€ 8.400,00

Valore di stima: € 8.400,00

**Valore finale di stima: € 8.400,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 9.491,00

### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per il rifacimento delle strisce, per un importo pari ad € 200,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 9.500,00 - € 200,00): ca € 9.300,00

### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà



riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 8.400,00 (dicasi EURO OTTOMILAQUATTROCENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

### LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

Posto auto, contraddistinto col n.2, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, in prossimità dell'accesso pedonale (lato retro) all'edificio C1. Il posto auto è limitrofo ad un secondo posto auto (contraddistinto dal n.1), la linea divisoria a terra non è più visibile. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 21.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 21, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Posto auto Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano T	12,00 mq	566,67 €/mq	€ 6.800,00	100,00%	€ 6.800,00
Valore di stima:					€ 6.800,00

Valore di stima: € 6.800,00

**Valore finale di stima: € 6.800,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 7748,00

### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per il rifacimento delle strisce, per un importo pari ad € 200,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 7.750,00 - € 200,00): ca € 7.550,00



## VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 6.800,00 (dicasi EURO SEIMILAOTTOCENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

### LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

Posto auto, contraddistinto col n.3, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul retro dell'edificio C1. Il posto auto è limitrofo alla rampa carrabile condominiale e al posto auto contraddistinto dal n. 4, la linea divisoria a terra non è nella corretta posizione (laddove catastalmente dovevano esserci sei posti auto ne son tracciati sette). L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 22.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 22, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Posto auto Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano T	14,00 mq	485,72 €/mq	€ 6.800,00	100,00%	€ 6.800,00
				Valore di stima:	€ 6.800,00

Valore di stima: € 6.800,00

**Valore finale di stima: € 6.800,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 7748,00

#### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per il rifacimento delle strisce, per un importo pari ad € 200,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 7.750,00 - € 200,00): ca € 7.550,00

#### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

#### LOTTO

#### NEGOZIO

PREZZO BASE: € 6.800,00 (dicasi EURO SEIMILAOTTOCENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficiaria.

### **LOTTO 23**

- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

Posto auto, contraddistinto col n.4, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul retro dell'edificio C1. Il posto auto è limitrofo ai posto auto contraddistinti dai n. 3 e 5, la linea divisoria a terra non è nella corretta posizione (laddove catastalmente dovevano esserci sei posti auto ne son tracciati sette). L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 23.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 23, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Posto auto Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano T	13,00 mq	523,08 €/mq	€ 6.800,00	100,00%	€ 6.800,00
Valore di stima:					€ 6.800,00

Valore di stima: € 6.800,00

**Valore finale di stima: € 6.800,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 7748,00

#### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per il rifacimento delle strisce, per un importo pari ad € 200,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 7.750,00 - € 200,00): ca € 7.550,00

#### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 6.800,00 (dicasi EURO SEIMILAOTTOCENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficciaria.

#### LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

Posto auto, contraddistinto col n.5, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul retro dell'edificio C1. Il posto auto è limitrofo ai posto auto contraddistinti dai n. 4 e 6, la linea divisoria a terra non è

nella corretta posizione (laddove catastalmente dovevano esserci sei posti auto ne son tracciati sette).  
L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 24.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 24, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Posto auto Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano T	14,00 mq	485,72 €/mq	€ 6.800,00	100,00%	€ 6.800,00

Valore di stima: € 6.800,00

Valore di stima: € 6.800,00

**Valore finale di stima: € 6.800,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 7748,00

#### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per il rifacimento delle strisce, per un importo pari ad € 200,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 7.750,00 - € 200,00): ca € 7.550,00

#### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO



PREZZO BASE: € 6.800,00 (dicasi EURO SEIMILAOTTOCENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

## LOTTO 25

- Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

Posto auto, contraddistinto col n.6, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul retro dell'edificio C1. Il posto auto è limitrofo ai posto auto contraddistinti dai n. 5 e 7, la linea divisoria a terra non è nella corretta posizione (laddove catastalmente dovevano esserci sei posti auto ne son tracciati sette). L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 25, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Posto auto Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano T	14,00 mq	485,72 €/mq	€ 6.800,00	100,00%	€ 6.800,00

Valore di stima: € 6.800,00

Valore di stima: € 6.800,00

**Valore finale di stima: € 6.800,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 7748,00

### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per il rifacimento delle strisce, per un importo pari ad € 200,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 7.750,00 - € 200,00): ca € 7.550,00

### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà



riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 6.800,00 (dicasi EURO SEIMILAOTTOCENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

**LOTTO 26**

- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

Posto auto, contraddistinto col n.7, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul retro dell'edificio C1. Il posto auto è limitrofo ai posto auto contraddistinti dai n. 6 e 8, la linea divisoria a terra non è nella corretta posizione (laddove catastalmente dovevano esserci sei posti auto ne son tracciati sette). L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 26.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 26, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 26 - Posto auto Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano T	14,00 mq	485,72 €/mq	€ 6.800,00	100,00%	€ 6.800,00
Valore di stima:					€ 6.800,00

Valore di stima: € 6.800,00

**Valore finale di stima: € 6.800,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 7748,00

**DECURTAZIONI**

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per il rifacimento delle strisce, per un importo pari ad € 200,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 7.750,00 - € 200,00): ca € 7.550,00



## VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 6.800,00 (dicasi EURO SEIMILAOTTOCENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

### LOTTO 27

- Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

Posto auto, contraddistinto col n.8, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul retro dell'edificio C1. Il posto auto è limitrofo alla rampa carrabile e al posto auto contraddistinto dal n.7, la linea divisoria a terra non è nella corretta posizione (laddove catastalmente dovevano esserci sei posti auto ne son tracciati sette). L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 27.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 27, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Posto auto Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano T	13,00 mq	523,08 €/mq	€ 6.800,00	100,00%	€ 6.800,00
				Valore di stima:	€ 6.800,00

Valore di stima: € 6.800,00

**Valore finale di stima: € 6.800,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 7748,00

#### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per il rifacimento delle strisce, per un importo pari ad € 200,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 7.750,00 - € 200,00): ca € 7.550,00

#### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 6.800,00 (dicasi EURO SEIMILAOTTOCENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

### LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

Posto auto, contraddistinto col n.9, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul retro dell'edificio C1. Il posto auto è limitrofo alla rampa carrabile e al posto auto contraddistinto dal n.10, la linea divisoria a terra non è visibile. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 28.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 28, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

**Bene N° 28** - Posto auto  
Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano T

13,00 mq

523,08 €/mq

€ 6.800,00

100,00%

€ 6.800,00

Valore di stima:

€ 6.800,00

Valore di stima: € 6.800,00

**Valore finale di stima: € 6.800,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 7748,00

#### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per il rifacimento delle strisce, per un importo pari ad € 200,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 7.750,00 - € 200,00): ca € 7.550,00

#### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 6.800,00 (dicasi EURO SEIMILAOTTOCENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

#### LOTTO 29

- **Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

Posto auto, contraddistinto col n.10, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul retro dell'edificio C1. Il posto auto è limitrofo a muretto condominiale e al posto auto contraddistinto dal n.9, la linea divisoria a terra non è visibile. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 29.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 29, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Posto auto Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano T	13,00 mq	523,08 €/mq	€ 6.800,00	100,00%	€ 6.800,00
				Valore di stima:	€ 6.800,00

Valore di stima: € 6.800,00

**Valore finale di stima: € 6.800,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 7748,00

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per il rifacimento delle strisce, per un importo pari ad € 200,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 7.750,00 - € 200,00): ca € 7.550,00

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 6.800,00 (dicasi EURO SEIMILAOTTOCENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.



- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

Posto auto, contraddistinto col n.11, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul lato corto-sud dell'edificio C1. Il posto auto è limitrofo al vialetto condominiale e al posto auto contraddistinto dal n.12, la linea divisoria a terra non è visibile. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 30.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 30, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 30 - Posto auto Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano T	13,00 mq	523,08 €/mq	€ 6.800,00	100,00%	€ 6.800,00
Valore di stima:					€ 6.800,00

Valore di stima: € 6.800,00

**Valore finale di stima: € 6.800,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 7748,00

#### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per il rifacimento delle strisce, per un importo pari ad € 200,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 7.750,00 - € 200,00): ca € 7.550,00

#### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.



Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 6.800,00 (dicasi EURO SEIMILAOTTOCENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.

### LOTTO 31

- **Bene N° 31** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

Posto auto, contraddistinto col n.12, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul lato corto-sud dell'edificio C1. Il posto auto è limitrofo ai posti auto contraddistinti dai n.11 e 13, la linea divisoria a terra non è visibile. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 31.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 31, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Posto auto Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano T	13,00 mq	523,08 €/mq	€ 6.800,00	100,00%	€ 6.800,00
			Valore di stima:		€ 6.800,00

Valore di stima: € 6.800,00

**Valore finale di stima: € 6.800,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 7748,00

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per il rifacimento delle strisce, per un importo pari ad € 200,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 7.750,00 - € 200,00): ca € 7.550,00

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 6.800,00 (dicasi EURO SEIMILAOTTOCENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficciaria.

### LOTTO 32

- **Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano terra.

Posto auto, contraddistinto col n.13, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul lato corto-sud dell'edificio C1. Il posto auto è limitrofo ai posti auto contraddistinti dai n.12 e 24 (sub 86), la linea divisoria a terra non è visibile. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 32.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 32, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Posto auto Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C1, piano T	13,00 mq	523,08 €/mq	€ 6.800,00	100,00%	€ 6.800,00
Valore di stima:					€ 6.800,00

Valore di stima: € 6.800,00

**Valore finale di stima: € 6.800,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 7748,00

## DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per il rifacimento delle strisce, per un importo pari ad € 200,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 7.750,00 - € 200,00): ca € 7.550,00

## VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 6.800,00 (dicasi EURO SEIMILAOTTOCENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficciaria.

## LOTTO 33

- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C2, piano terra.

Posto auto, contraddistinto col n.14, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul lato corto-nord dell'edificio C2. Il posto auto è limitrofo al vialetto condominiale e al posto auto contraddistinto dal n.15, la linea divisoria a terra non è ben visibile. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 33. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 33, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 33 - Posto auto Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C2, piano T	13,00 mq	523,08 €/mq	€ 6.800,00	100,00%	€ 6.800,00
				Valore di stima:	€ 6.800,00

Valore di stima: € 6.800,00

**Valore finale di stima: € 6.800,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 7748,00

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per il rifacimento delle strisce, per un importo pari ad € 200,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 7.750,00 - € 200,00): ca € 7.550,00

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 6.800,00 (dicasi EURO SEIMILAOTTOCENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficiaria.

### **LOTTO 34**

- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C2, piano terra.

Posto auto, contraddistinto col n.16, a raso al piano terra, sul vialetto condominiale, sul lato corto-nord dell'edificio C2. Il posto auto è limitrofo ai posti auto contraddistinti dai n.15 e 24 (sub 164), la linea divisoria a terra non è ben visibile. L'immobile è contraddistinto al Catasto urbano al Foglio 669 Particella 4665, Subalterno 35. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4665, Sub. 35, Zc. 6, Categoria C6



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

Valore di stima del bene: € 6.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 34 - Posto auto Roma (RM) - via Raffaello Liberti 115, edificio C2, piano T	13,00 mq	523,08 €/mq	€ 6.800,00	100,00%	€ 6.800,00
Valore di stima:					€ 6.800,00

Valore di stima: € 6.800,00

**Valore finale di stima: € 6.800,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 7748,00

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per il rifacimento delle strisce, per un importo pari ad € 200,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 7.750,00 - € 200,00): ca € 7.550,00

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO

NEGOZIO

PREZZO BASE: € 6.800,00 (dicasi EURO SEIMILAOTTOCENTO/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di proprietà superficaria.





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 27/02/2023




L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Trifilio Pierluigi

#### ALLEGATI

##### LOTTO 1

- 
- [1] estratto di mappa catastale;
  - [2] visura storica;
  - [3] planimetria catastale;
  - [4] convenzione urbanistica comparto F3A;
  - [5] documentazione urbanistica Piano di Zona;
  - [6] permesso a costruire;
  - [7] progetto assentito;
  - [8] atto d'obbligo;
  - [9] visura Conservatoria dei Registri Immobiliari;
  - [10] ubicazione;
  - [11] foto.

##### LOTTE DA 2 A 34

- 
- [A] stima degli immobili con il metodo MCA Market Comparison Approach;
  - [1] estratto di mappa catastale;
  - [2] visura storica terreni;
  - [3] elaborato planimetrico catastale;
  - [4] convenzione urbanistica comparto F3;
  - [5] documentazione urbanistica Piano di Zona;
  - [6] permesso a costruire, varianti e DIA;
  - [7] corrispettivi prezzi massimi di cessione;
  - [8] elaborati grafici di progetto DIA;
  - [9] richiesta certificato di agibilità;
  - [10] atto d'obbligo;
  - [11] certificato antincendio;
  - [12] ubicazione;
  - [13] foto esterni;
  - [14] regolamento e bilanci edificio C1;
  - [15] regolamento e bilanci edificio C2;
  - [16] calcolo di aggiornamento dei corrispettivi prezzi massimi di cessione;
  - [17] visure catastali storiche dei lotti;
  - [18] visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;





[19] ubicazioni e piante dei lotti;  
[20] foto dei singoli lotti.

