

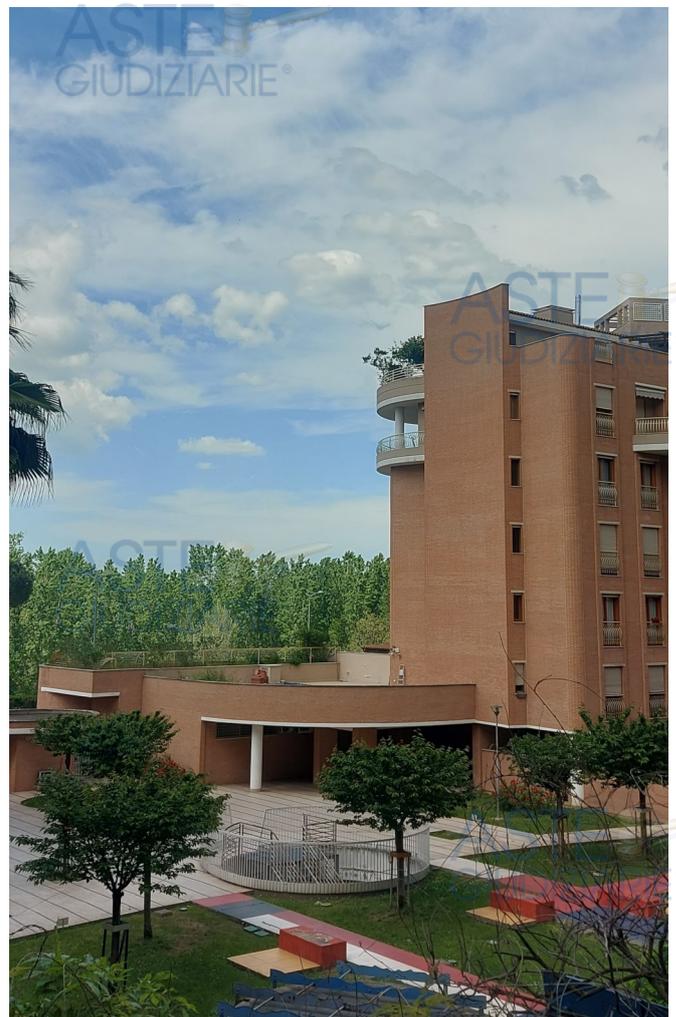
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2021 del R.G.E.

contro

OMISSIS Esecutato



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>8</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>8</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento - ubicato a Roma - Via Ugo Ojetti n. 472-474, scala A, interno 3, piano 1.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 2 - Appartamento - ubicato a Roma - Via Ugo Ojetti n. 472-474, scala H, interno 3, piano 1.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 3 - Cantina - ubicata a Roma - Via Ugo Ojetti n. 472-474, scala A, interno 2, piano S1.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 4 - Cantina - ubicata a Roma - Via Ugo Ojetti n. 472-474, scala H, interno 2, piano S1.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 5 - Box - ubicato a Roma - Via Giacomo Zanella n. 103, interno 222, piano S1.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 6 - Box - ubicato a Roma - Via Giacomo Zanella n. 103, interno 223, piano S1.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 7 - Box - ubicato a Roma - Via Adriano Tilgher n. 7, interno 224, piano S1.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 8 - Box - ubicato a Roma - Via Adriano Tilgher n. 7, interno 225, piano S1.....</u>	<u>12</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>12</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento, scala A, interno 3, piano 1.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 3 - Cantina, scala A, interno 2, piano S1.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 5 - Box interno 222, piano S1.....</u>	<u>12</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento, scala A, interno 3, piano 1.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 3 - Cantina, scala A, interno 2, piano S1.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 5 - Box interno 222, piano S1.....</u>	<u>13</u>
<u>Confini.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento, scala A, interno 3, piano 1.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 3 - Cantina, scala A, interno 2, piano S1.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 5 - Box interno 222, piano S1.....</u>	<u>13</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento , scala A, interno 3, piano 1.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 3 - Cantina , scala A, interno 2, piano S1.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 5 - Box interno 222, piano S1.....</u>	<u>14</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento, scala A, interno 3, piano 1.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 3 - Cantina, scala A, interno 2, piano S1.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 5 - Box interno 222, piano S1.....</u>	<u>14</u>

Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento, scala A, interno 3, piano 1.....	15
Bene N° 3 - Cantina, scala A, interno 2, piano S1.....	15
Bene N° 5 - Box interno 222, piano S1.....	16
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Appartamento, scala A, interno 3, piano 1.....	16
Bene N° 3 - Cantina, scala A, interno 2, piano S1.....	16
Bene N° 5 - Box interno 222, piano S1.....	16
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento, scala A, interno 3, piano 1.....	17
Bene N° 3 - Cantina, scala A, interno 2, piano S1.....	17
Bene N° 5 - Box interno 222, piano S1.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Appartamento, scala A, interno 3, piano 1.....	17
Bene N° 3 - Cantina, scala A, interno 2, piano S1.....	17
Bene N° 5 - Box interno 222, piano S1.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento, scala A, interno 3, piano 1.....	17
Bene N° 3 - Cantina, scala A, interno 2, piano S1.....	18
Bene N° 5 - Box interno 222, piano S1.....	19
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 1 - Appartamento, scala A, interno 3, piano 1.....	19
Bene N° 3 - Cantina, scala A, interno 2, piano S1.....	19
Bene N° 5 - Box interno 222, piano S1.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento, scala A, interno 3, piano 1.....	19
Bene N° 3 - Cantina, scala A, interno 2, piano S1.....	19
Bene N° 5 - Box interno 222, piano S1.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento, scala A, interno 3, piano 1.....	20
Bene N° 3 - Cantina, scala A, interno 2, piano S1.....	21
Bene N° 5 - Box interno 222, piano S1.....	22



Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Appartamento scala A, interno 3, piano 1.....	22
Bene N° 3 - Cantina, scala A, interno 2, piano S1.....	22
Bene N° 5 - Box interno 222, piano S1.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Appartamento, scala A, interno 3, piano 1.....	23
Bene N° 3 - Cantina, scala A, interno 2, piano S1.....	23
Bene N° 5 - Box interno 222, piano S1.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento, scala A, interno 3, piano 1.....	25
Bene N° 3 - Cantina, scala A, interno 2, piano S1.....	25
Bene N° 5 - Box interno 222, piano S1.....	25
Lotto 2.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Bene N° 2 - Appartamento, scala H, interno 3, piano 1.....	27
Bene N° 4 - Cantina , scala H, interno 2, piano S1.....	27
Bene N° 7 - Box interno 224, piano S1.....	27
Titolarità.....	27
Bene N° 2 - Appartamento, scala H, interno 3, piano 1.....	27
Bene N° 4 - Cantina, scala H, interno 2, piano S1.....	27
Bene N° 7 - Box interno 224, piano S1.....	27
Confini.....	28
Bene N° 2 - Appartamento, scala H, interno 3, piano 1.....	28
Bene N° 4 - Cantina, scala H, interno 2, piano S1.....	28
Bene N° 7 - Box interno 224, piano S1.....	28
Consistenza.....	28
Bene N° 2 - Appartamento, scala H, interno 3, piano 1.....	28
Bene N° 4 - Cantina, scala H, interno 2, piano S1.....	28
Bene N° 7 - Box interno 224, piano S1.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Bene N° 2 - Appartamento, scala H, interno 3, piano 1.....	29



Bene N° 4 - Cantina, scala H, interno 2, piano S1.....	29
Bene N° 7 - Box, interno 224, piano S1.....	30
Dati Catastali.....	30
Bene N° 2 - Appartamento, scala H, interno 3, piano 1.....	30
Bene N° 4 - Cantina, scala H, interno 2, piano S1.....	31
Bene N° 7 - Box, interno 224, piano S1.....	31
Stato conservativo.....	32
Bene N° 2 - Appartamento, scala H, interno 3, piano 1.....	32
Bene N° 4 - Cantina, scala H, interno 2, piano S1.....	32
Bene N° 7 - Box, interno 224, piano S1.....	32
Parti Comuni.....	32
Bene N° 2 - Appartamento, scala H, interno 3, piano 1.....	32
Bene N° 4 - Cantina, scala H, interno 2, piano S1.....	32
Bene N° 7 - Box interno 224, piano S1.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Bene N° 2 - Appartamento, scala H, interno 3, piano 1.....	32
Bene N° 4 - Cantina, scala H, interno 2, piano S1.....	32
Bene N° 7 - Box, interno 224, piano S1.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Bene N° 2 - Appartamento, scala H, interno 3, piano 1.....	33
Bene N° 4 - Cantina, scala H, interno 2, piano S1.....	34
Bene N° 7 - Box, interno 224, piano S1.....	34
Stato di occupazione.....	34
Bene N° 2 - Appartamento, scala H, interno 3, piano 1.....	34
Bene N° 4 - Cantina, scala H, interno 2, piano S1.....	34
Bene N° 7 - Box, interno 224, piano S1.....	34
Provenienze Ventennali.....	35
Bene N° 2 - Appartamento, scala H, interno 3, piano 1.....	35
Bene N° 4 - Cantina, scala H, interno 2, piano S1.....	35
Bene N° 7 - Box interno 224, piano S1.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	35
Bene N° 2 - Appartamento, scala H, interno 3, piano 1.....	35



Bene N° 4 - Cantina, scala H, interno 2, piano S1.....	36
Bene N° 7 - Box interno 224, piano S1.....	37
Normativa urbanistica.....	38
Bene N° 2 - Appartamento, scala H, interno 3, piano 1.....	38
Bene N° 4 - Cantina, scala H, interno 2, piano S1.....	38
Bene N° 7 - Box interno 224, piano S1.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Bene N° 2 - Appartamento, scala H, interno 3, piano 1.....	38
Bene N° 4 - Cantina, scala H, interno 2, piano S1.....	38
Bene N° 7 - Box interno 224, piano S1.....	38
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Bene N° 2 - Appartamento, scala H, interno 3, piano 1.....	40
Bene N° 4 - Cantina, scala H, interno 2, piano S1.....	40
Bene N° 7 - Box interno 224, piano S1.....	40
Lotto 3.....	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità.....	42
Confini.....	42
Consistenza.....	42
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Dati Catastali.....	43
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione.....	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	45
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	46
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Lotto 4.....	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	49



<u>Titolarità.....</u>	<u>49</u>
<u>Confini.....</u>	<u>49</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>49</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>50</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>50</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>50</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>51</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>51</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>51</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>51</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>51</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>52</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>53</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>53</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>55</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>56</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>57</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>58</u>
<u>Lotto 3.....</u>	<u>59</u>
<u>Lotto 4.....</u>	<u>60</u>



Con provvedimento del 03/02/2023 il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma, email p.trifilio@awn.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati in un Comprensorio di pregio, di recente costruzione, denominato "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo", sito nel Comune di Roma, "Comparto Z5", con accessi comuni da Via Ugo Ogetti numeri civici 472-474 (pedonali), da Via Adriano Tilgher civici 7, 9 e 11 e da Via Giacomo Zanella civici 99, 101 e 103 (carrabili) - (Coord. Geografiche ingresso pedonale: 41°56'59.8"N 12°33'29.7"E) .

Via Ugo Ogetti, parallela della via Nomentana, si trova nella zona di Talenti, quartiere semicentrale Nord della città di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare.

La zona di Talenti corrisponde nella toponomastica comunale al Quartiere XXVIII - Monte Sacro Alto, e confina a nord con la zona IV Casal Boccone, a sud con i quartieri XXIX Ponte Mammolo e XXI Pietralata e a ovest con il quartiere XVI Monte Sacro. La zona è delimitata da tre assi viari: via Nomentana, via della Bufalotta, via di Settebagni/via di Casal Boccone.

Il quartiere è caratterizzato prevalentemente da palazzi e Condomini residenziali di pregio di altezza contenuta (4-5 piani di media) rivestiti in cortina e dotati di giardini ai piani terra.

Il quartiere è dotato di spazi verdi, residuali dell'Agro romano, tra cui il Parco Talenti, il parco delle Mimose e il parco della Cecchina. La via Ugo Ogetti è la strada principale della zona, ed ha un'alta concentrazione di attività commerciali. Nella zona sono presenti scuole pubbliche e private e i principali servizi.

Il comprensorio è facilmente accessibile. Con la viabilità privata del quartiere si raggiunge rapidamente sia il Grande Raccordo Anulare (uscita 11 Nomentana ca. 5 minuti di auto) che il centro. Il quartiere è collegato con il trasporto pubblico al centro della città mediante alcune linee di autobus urbane (fermate su via Ogetti a ca. 10 minuti a piedi) che portano alle fermate di riferimento (Jonio e Conca d'Oro) della linea metropolitana B1.

La struttura sanitaria di riferimento è l'Azienda ospedaliera Sandro Pertini.

I beni oggetto della presente perizia sono tutti situati all'interno del succitato comprensorio, formato da otto corpi di fabbrica collegati fra loro, disposti circolarmente intorno ad una corte ellittica comune.

L'ingresso principale al comprensorio avviene attraverso due ampi cancelli pedonali (civici 472 e 474 di via Ugo Ogetti) con al centro una guardiola circolare per il servizio di portierato.

I box auto, posti al piano S1 al di sotto del comprensorio, presentano due accessi, dal numero civico 7 di via Adriano Tilgher e dal numero civico 103 di via Giacomo Zanella.

La corte interna si presenta ben curata, con alternanza di aree a verde e pavimentate con motivi decorativi, panchine e alberature. Nella corte sono presenti tutti gli accessi pedonali alle singole scale-corpi di fabbrica, ad una piscina comune ed ai piani interrati dei servizi (cantine, box etc).

I prospetti, in gran parte curvilinei, presentano finiture sopra la media (in cortina con la parte bassa dei parapetti, i sotto-balconi ed alcuni setti verticali ad intonaco tintecciato). L'insieme delle facciate risulta in apparenza in uno stato manutentivo sopra la media. Balconi e terrazze sono ampi e numerosi e presentano la parte alta dei parapetti con profili in ferro smaltato e ampie fioriere.



Le terrazze dei piani bassi, di grande metratura, presentano ampie aiuole perimetrali.

Lungo via Ojetti sono presenti negozi e locali commerciali di vicinato (Farmacia, Bar, attività di ristoro etc) con parcheggi e aree verdi ben curate.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili in Roma Via Ugo Ojetti n. 472-474 (Foglio 274 - Particella 1901) :

- **Bene N° 1** - Appartamento - **scala A, interno 3**, piano 1 - **Subalterno 25**
- **Bene N° 2** - Appartamento - **scala H, interno 3**, piano 1 - **Subalterno 244**
- **Bene N° 3** - Cantina - **scala A, interno 2**, piano S1 - **Subalterno 55**
- **Bene N° 4** - Cantina - **scala H, interno 2**, piano S1 - **Subalterno 272**
- **Bene N° 5** - Box - Via Giacomo Zanella n. 103, **interno 222**, piano S1 - **Subalterno 317**
- **Bene N° 6** - Box - Via Giacomo Zanella n. 103, **interno 223**, piano S1 - **Subalterno 318**
- **Bene N° 7** - Box - Via Adriano Tilgher n. 7, **interno 224**, piano S1 - **Subalterno 319**
- **Bene N° 8** - Box - Via Adriano Tilgher n. 7, **interno 225**, piano S1 - **Subalterno 320**

Per la formazione dei Lotti, in accordo con il Custode Giudiziario, Ausiliario del Giudice, si è proceduto alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ugo Ojetti n. 472-474, scala A, interno 3, piano 1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Ugo Ojetti n. 472-474, scala A, interno 2, piano S1
- **Bene N° 5** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Zanella n. 103, interno 222, piano S1

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ugo Ojetti n. 472-474, scala H, interno 3, piano 1
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Ugo Ojetti n. 472-474, scala H, interno 2, piano S1
- **Bene N° 7** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Adriano Tilgher n. 7, interno 224, piano S1

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Zanella n. 103, interno 223, piano S1

LOTTO 4

- **Bene N° 8** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Adriano Tilgher n. 7, interno 225, piano S

BENE N° 1 - APPARTAMENTO VIA UGO OJETTI N. 472-474, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

L'appartamento è posto al piano 1 del Corpo A (al Catasto scala A) ed è contrassegnato dal numero interno 3, è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 274, Particella 1901, Sub. 25, Zona censuaria 6, Categoria A2.

Il Corpo A ha il suo accesso tramite un vialetto pavimentato e dalle aree comuni, il tutto come già descritto in premessa.

Il grande portone in legno e vetro è preceduto da un'ampia area coperta da un sotto-balcone con illuminazione con faretti, laddove dove sono presenti le cassette della posta. Tutte queste parti comuni sono dotate di finiture e stato manutentivo apparentemente sopra la media.

Nell'androne sono presenti la scala di distribuzione ai piani e due ascensori (che conducono anche al piano interrato dei servizi dove sono presenti le cantine e i box).

Il pianerottolo del piano primo presenta una pavimentazione e uno zoccolino in pietra, quattro portoncini di accesso agli appartamenti e una grande parete in vetrocemento in corrispondenza del pozzo di luce comune.

L'appartamento è composto come segue: un ingresso-disimpegno direttamente sull'ampio salone con angolo cottura, sulla parete di fondo del salone si apre il disimpegno-corridoio alla zona notte composta da due stanze da letto (una matrimoniale e una singola - rispettivamente Stanza 1 e 2 nella planimetria allegata), due bagni e un piccolo ripostiglio cieco. Dal salone e dalla camera matrimoniale si accede al grande terrazzo di pertinenza, in cui sono presenti anche una ampia aiuola praticabile e una vasca ad idromassaggio. Sul lato sud è presente un'aiuola perimetrale rialzata.

L'appartamento presenta finiture e dotazioni sopra la media come meglio descritto successivamente.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO VIA UGO OJETTI N. 472-474, SCALA H, INTERNO 3, PIANO 1

L'appartamento è posto al piano 1 del Corpo H (al Catasto scala H) ed è contrassegnato dal numero interno 3, è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 274, Particella 1901, Sub. 244, Zona censuaria 6, Categoria A2.

Il Corpo H ha il suo accesso tramite un vialetto pavimentato e dalle aree comuni, il tutto come già descritto in premessa.

Il grande portone in legno e vetro è preceduto da un'ampia area coperta da un sotto-balcone con illuminazione con faretti, laddove dove sono presenti le cassette della posta. Tutte queste parti comuni sono dotate di finiture e stato manutentivo apparentemente sopra la media.

Nell'androne sono presenti la scala di distribuzione ai piani e due ascensori (che conducono anche al piano interrato dei servizi dove sono presenti le cantine e i box).

Il pianerottolo del piano primo presenta una pavimentazione e uno zoccolino in pietra, quattro portoncini di accesso agli appartamenti e una grande parete in vetrocemento in corrispondenza del pozzo di luce comune.

L'appartamento è composto come segue: un ingresso-disimpegno direttamente sull'ampio salone con angolo cottura, sulla parete di fondo del salone si apre il disimpegno-corridoio alla zona notte composta da due stanze da letto (una matrimoniale e una singola - rispettivamente Stanza 1 e 2 nella planimetria allegata), due bagni e un piccolo ripostiglio cieco. Dal salone e dalla camera matrimoniale si accede al grande terrazzo di pertinenza,

in cui sono presenti anche una ampia aiuola praticabile e una vasca ad idromassaggio. Sul lato sud è presente un'aiuola perimetrale rialzata.

L'appartamento presenta finiture e dotazioni sopra la media come meglio descritto successivamente.

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

BENE N° 3 - CANTINA - VIA UGO OJETTI N. 472-474, SCALA A, INTERNO 2, PIANO S1

La cantina è posta al piano S1 del Corpo A (al Catasto scala A) e contrassegnata dal numero interno 2, è identificata al catasto Fabbricati al Foglio 274, Part. 1901, Sub. 55, Zona censuaria 6, Categoria C2.

Alla cantina, composta da un unico ambiente, si accede dal corridoio comune delle cantine del Corpo A, situato al piano primo interrato. Il corridoio è direttamente accessibile dalla scala comune e dai due ascensori dell'appartamento.

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

BENE N° 4 - CANTINA - VIA UGO OJETTI N. 472-474, SCALA H, INTERNO 2, PIANO S1

La cantina è posta al piano S1 del Corpo H (al Catasto scala H) e contrassegnata dal numero interno 2, è identificata al catasto Fabbricati al Foglio 274, Particella 1901, Subalterno 272, Zona censuaria 6, Categoria C2.

Alla cantina, composta da un unico ambiente, si accede dal corridoio comune delle cantine del Corpo H, situato al piano primo interrato. Il corridoio è direttamente accessibile dalla scala comune e dai due ascensori dell'appartamento.

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

BENE N° 5 - BOX - VIA GIACOMO ZANELLA N. 103, INTERNO 222, PIANO S1

Il box auto è situato al piano S1 e contrassegnato dal numero interno 222, ha accesso carrabile dal numero civico 103 di via Giacomo Zanella; è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 274, Particella 1901, Subalterno 317, Zona Censuaria 6, Categoria C6.

Il corsello su cui si apre il box auto ha accesso pedonale sia dalla corte comune tramite la viabilità interna (aree comuni descritte in premessa) che direttamente dalle singole scale di distribuzione agli appartamenti.

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

BENE N° 6 - BOX - VIA GIACOMO ZANELLA N. 103, INTERNO 223, PIANO S1

Il box auto è situato al piano S1 e contrassegnato dal numero interno 223, ha accesso carrabile dal numero civico 103 di via Giacomo Zanella; è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 274, Particella 1901, Subalterno 318, Zona censuaria 6, Categoria C6.

Il corsello su cui si apre il box auto ha accesso pedonale sia dalla corte comune tramite la viabilità interna (aree comuni descritte in premessa) che direttamente dalle singole scale di distribuzione agli appartamenti.

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

BENE N° 7 - BOX - VIA ADRIANO TILGHER N. 7, INTERNO 224, PIANO S1

Il box auto è situato al piano S1 e contrassegnato dal numero interno 224 ha accesso carrabile dal numero civico 7 di via Adriano Tilgher; è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 274, Particella 1901, Subalterno 319, Zona censuaria 6, Categoria C6.

Il corsello su cui si apre il box auto ha accesso pedonale sia dalla corte comune tramite la viabilità interna (aree comuni descritte in premessa) che direttamente dalle singole scale di distribuzione agli appartamenti.

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

BENE N° 8 – BOX - VIA ADRIANO TILGHER N. 7, INTERNO 225, PIANO S1

Il box auto è situato al piano S1 e contrassegnato dal numero interno 225, ha accesso carrabile dal numero civico 7 di via Adriano Tilgher; è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 274, Particella 1901, Subalterno 320, Zona censuaria 6, Categoria C6.

Il corsello su cui si apre il box auto ha accesso pedonale sia dalla corte comune tramite la viabilità interna (aree comuni descritte in premessa) che direttamente dalle singole scale di distribuzione agli appartamenti.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ugo Ojetti n. 472-474, scala A, interno 3, piano 1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Ugo Ojetti n. 472-474, scala A, interno 2, piano S1
- **Bene N° 5** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Zanella, 103, interno 222, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – APPARTAMENTO, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 3 - CANTINA, SCALA A, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 5 - BOX INTERNO 222, PIANO S1

Si attesta che, per il lotto 1, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

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

- OMISSIS Esecutato (Proprietà 1/1)

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

- OMISSIS Esecutato (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - CANTINA, SCALA A, INTERNO 2, PIANO S1

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

- OMISSIS Esecutato (Proprietà 1/1)

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

- OMISSIS Esecutato (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - BOX INTERNO 222, PIANO S1

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

- OMISSIS Esecutato (Proprietà 1/1)

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

- OMISSIS Esecutato (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

L'appartamento confina con vano scala A, appartamenti interno 2 e interno 4 della scala A, distacco su via Ugo Ogetti e distacco su corte interna condominiale, salvo altri.

BENE N° 3 - CANTINA, SCALA A, INTERNO 2, PIANO S1

La cantina confina con corridoio di accesso condominiale e cantine interni 1 e 3 della scala A, salvo altri.

BENE N° 5 - BOX, INTERNO 222, PIANO S1

Il box auto confina con lo spazio di manovra condominiale e con i box numero 221 e 223, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,66 mq	88,73 mq	1	88,73 mq	2,70 m	1
Terrazzo	342,63 mq	39,26 mq	1	39,26 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				127,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,99 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Le incidenze condominiali sono calcolate nei valori unitari di stima.

La superficie netta deve intendersi come somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti interne. La superficie lorda è calcolata come somma della superficie netta e delle murature perimetrali esterne e del 50% delle superfici delle pareti perimetrali in comune con altre unità immobiliari, nel limite del 10% massimo della superficie netta. La superficie scoperta del terrazzo è valutata al 30% per i primi 25 metri quadri ed al 10% per i metri quadri eccedenti. Il valore di superficie (come sopra calcolato) è compatibile con quello riportato al Catasto.

BENE N° 3 - CANTINA SCALA A, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,64 mq	7,51 mq	0,25	1,88 mq	3,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,88 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



BENE N° 5 - BOX INTERNO 222, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,35 mq	18,60 mq	0,6	11,16 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,16 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/2008 al 02/07/2009	OMISSIS società Costruttrice	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 1901, Sub. 25, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 4,5 Superficie catastale 129 mq Rendita € 1.010,96 Piano 1
Dal 02/07/2009 al 29/04/2024	OMISSIS Esecutato	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 1901, Sub. 25, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 4,5 Superficie catastale 129 mq Rendita € 1.010,96 Piano 1

BENE N° 3 - CANTINA SCALA A, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/2008 al 02/07/2009	OMISSIS società Costruttrice	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 1901, Sub. 55, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 7 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 28,20 Piano S1
Dal 02/07/2009 al 29/04/2024	OMISSIS Esecutato	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 1901, Sub. 55, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 7 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 28,20 Piano S1

BENE N° 5 - BOX INTERNO 222, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/2008 al 02/07/2009	OMISSIS società Costruttrice	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 1901, Sub. 317, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 93,07 Piano S1

Per tutto il **Lotto 1** si precisa che, relativamente al **terreno**, la Società Costruttrice Omissis ha edificato il "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo" sul terreno di sua proprietà della superficie di mq. 13.307 circa, sito in Comune di Roma, località Parco Talenti, Via Ugo Ogetti snc, all'epoca distinto in Catasto Terreni al foglio 274, part.lla 1820 (derivante dall'accorpamento alla precedente particella 1820 di mq. 778 della particella 1894 di mq. 12.529 quest'ultima già particella 1825/a).

Tale terreno, oltre a maggior consistenza, era pervenuto alla società Costruttrice Omissis, in virtù di atto a rogito del Notaio Omissis di Roma in data 28 dicembre 2005, con il quale quest'ultima ha incorporato la società Omissis, proprietaria dello stesso. La predetta porzione di terreno era pervenuta alla società Omissis in virtù di atto di fusione a rogito del Notaio Omissis di Roma, in data 23 dicembre 1994 rep.n. 64883/20599, e successivo atto integrativo a rogito del Notaio Omissis di Roma in data 20 gennaio 2005 rep.n. 101413/33470, con il quale la stessa ha incorporato la società Omissis.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)								
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	274	1901	25	6	A2	8	4,5 vani	129 mq	1010,96 €	1	

Foglio	Dati identificativi		Catasto terreni (CT)							
	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
274	1901									

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La situazione sui luoghi è complessivamente conforme alla planimetria catastale, salvo qualche piccolo disallineamento grafico e limitatamente all'aiuola perimetrale (lato ingresso principale al Condominio su Via Ogetti) del terrazzo esclusivo. Si precisa che tale aiuola pur non presente negli elaborati grafici catastali è riportata nel progetto assentito. I dati di superficie calcolati nel paragrafo relativo alla consistenza sono congruenti con quelli riportati al catasto.

BENE N° 3 - CANTINA SCALA A, INTERNO 2, PIANO S1

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)								
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	274	1901	55	6	C2	9	7 mq	7 mq	28,2 €	S1	

Dati identificativi	Catasto terreni (CT)										
	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
274	1901									

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - BOX INTERNO 222, PIANO S1

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	274	1901	317	6	C6	14	17 mq	19 mq	93,07 €	S1		

Foglio	Dati identificativi			Catasto terreni (CT)								
	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato		
274	1901											

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

L'appartamento oggetto di stima al momento del sopralluogo è risultato abitato da un conduttore (con contratto regolarmente registrato - non opponibile alla Procedura) e in un apparente stato manutentivo al di sopra della media.

Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono risultati sottotraccia e dotati di comandi domotici, il riscaldamento è centralizzato; al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti, che non sono state fornite.

BENE N° 3 - CANTINA SCALA A, INTERNO 2, PIANO S1

La cantina è dotata di portoncino di accesso metallico, ha pavimentazione in cemento autolivellante rosso e pareti in mattoncini tinteggiati in bianco, impianto elettrico a vista e impianto di ventilazione al di sopra del portoncino di accesso. Il tutto in apparenti buone condizioni manutentive.

BENE N° 5 - BOX INTERNO 222, PIANO S1

Il box è dotato di portone di accesso basculante metallico automatizzato, ha pavimentazione in cemento autolivellante rosso e pareti in mattoncini tinteggiati in bianco e impianto elettrico a vista, il tutto in apparenti buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 3 - CANTINA SCALA A, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 5 - BOX INTERNO 222, PIANO S1

L'immobile fa parte del comprensorio denominato "Rinascimento Secondo" costituito in Condominio, al cui Regolamento (in atti del Notaio Omissis di Roma in data 8 gennaio 2009 Rep. n. 109557/39281), riportato in allegato, si rimanda integralmente.

Le parti comuni all'intero condominio sono costituite, oltre che dal terreno e dalle strutture di fondazione, da tutti i servizi del livello interrato (aree di accesso ai box ed alle cantine - impianto di produzione di acqua calda e fredda centralizzato e gli altri impianti comuni e relativi locali di servizio).

Comuni alle scale da "A" ad "H" sono tutte le aree del piano terreno (cancelli, guardiola, giardino comune, fontane e tutti i relativi impianti idrici ed elettrici, compreso il videocitofono condominiale).

Comuni a tutti gli immobili della singola scala sono, oltre alle strutture dell'edificio, l'androne e le scale di distribuzione ai piani con tutti i relativi impianti e servizi (illuminazione, ascensori, videocitofoni, cassette postali etc.).

Comune ai soli immobili residenziali sono la piscina e i locali accessori.

I beni sono all'interno del "Consorzio *****" nel perimetro del "Programma di trasformazione Urbanistica Parco Talenti" finalizzato a consegnare al Comune di Roma le "Opere di Urbanizzazione parco Talenti" e nelle more i consorziati dovranno (crf art. 5 Atto Costitutivo Consorzio) provvedere alla "gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria e la custodia delle opere di urbanizzazione Parco Talenti" e alla futura consegna delle suddette opere al Comune di Roma.

Si precisa che il Condominio è costituito nella presente Esecuzione Immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 3 - CANTINA SCALA A, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 5 - BOX INTERNO 222, PIANO S1

Non si rilevano, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di ulteriori esplicite servitù gravanti sul Lotto e sui beni pignorati (appartamento, cantina e box), fatto salvo il contenuto dagli atti d'obbligo richiesti dal Comune di Roma (obbligo di destinazione d'uso immobili) in occasione del ritiro della Concessione, del contenuto dell'Atto di adesione al Consorzio "*****" e di quanto riportato nel Regolamento di Condominio (Atto d'obbligo, Regolamento e Atto Consorzio in allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

L'appartamento è situato all'interno di un comprensorio formato da otto corpi di fabbrica collegati fra loro, disposti circolarmente intorno ad una corte comune ellittica.

Il corpo A presenta struttura in cemento armato (elementi orizzontali e verticali) e coperture parte con tegole (piccole falde o piane) parte con terrazze private; è composto di un piano interrato destinato ai servizi, un piano terreno e sette piani fuori terra. I prospetti dell'edificio, in gran parte curvilinei, presentano finiture in cortina con la parte bassa dei parapetti, i sottobalconi ed alcuni setti verticali ad intonaco tintecciato.

Il corpo A ha il suo accesso tramite un vialetto pavimentato, un grande portone in legno e vetro preceduto da un'ampia area coperta dal sotto-balcone con illuminazione con faretti e dove sono presenti le cassette della posta.

Nell'androne sono presenti la scala di distribuzione ai piani e due ascensori (che conducono anche al piano interrato dei servizi dove sono presenti le cantine e i box).

Il pianerottolo del piano primo, con pavimentazione e zoccolino in pietra, oltre ai quattro portoncini di accesso agli appartamenti ha una grande parete in vetrocemento sul pozzo di luce comune.

L'appartamento è composto come segue: un ingresso-disimpegno direttamente sull'ampio salone con angolo cottura, sulla parete di fondo del salone si apre il disimpegno-corridoio alla zona notte composta da due stanze da letto (una matrimoniale e una singola - rispettivamente Stanza 1 e 2 nella planimetria allegata), due bagni e un piccolo ripostiglio cieco. Dal salone e dalla camera matrimoniale si accede al grande terrazzo di pertinenza.

L'appartamento ha esposizione su due lati, uno prevalente a nord-ovest sul grande terrazzo di pertinenza, dove affacciano le porte-finestre di soggiorno, angolo cottura e Stanza 1 e la finestra del bagno 1, e il secondo a sud-est, sulla corte comune, dove affacciano la Stanza 2 e il bagno 2.

I pavimenti della zona giorno e delle camere da letto sono in parquet di buona fattura, pavimenti e rivestimenti dei bagni e rivestimenti dell'angolo cottura sono in ceramica di recente fattura; le restanti pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco tinteggiato.

Il bagno 1 ha lavabo, wc, bidet e vasca da bagno ad idromassaggio, il bagno 2 lavabo, wc, bidet e cabina doccia.

Gli infissi esterni sono tutti in legno con vetro camera, di recente fattura e buona qualità. Le porte interne sono in legno.

Il grande terrazzo ha pavimentazione in ceramica, e una zona ad aiuola leggermente rialzata adibita a prato, oltre ad una aiuola perimetrale non calpestabile all'altezza del parapetto.

Nella zona coperta dal terrazzo del piano superiore è presente una cucina esterna con barbecue ed un vano con sportello per ospitare lavatrice e asciugatrice. Al centro del terrazzo è presente una grande vasca ad idromassaggio da esterni con relativa colonnina in muratura di impianti, che fa parte fissa dell'immobile ed è presente anche nella planimetria catastale.

Tutti gli impianti dell'appartamento (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia, dotati di rete domotica di comando; al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti ma non sono state fornite.

La fornitura di acqua calda e fredda è centralizzata condominiale con contabilizzatori individuali.

L'impianto di riscaldamento/raffreddamento è centralizzato, con terminali ventilconvettori, con contabilizzatori individuali, anch'essi comandati da impianto domotico; nei due bagni sono presenti scaldasalviette in alluminio.

BENE N° 3 - CANTINA SCALA A, INTERNO 2, PIANO S1

Nell'androne del Corpo A sono presenti la scala di distribuzione ai piani e due ascensori, che conducono anche al piano interrato di cantine e box.

Il corridoio di accesso alle cantine ha pavimentazione in cemento autolivellante rosso e pareti in mattoncini tinteggiate in bianco, impianti a vista, buona illuminazione artificiale. La cantina è dotata di portoncino di accesso metallico, ha le stesse finiture del corridoio di accesso, impianto elettrico a vista, è sprovvista di finestra ma ha un impianto di ventilazione al di sopra del portoncino di accesso. Il tutto in buone condizioni manutentive.

BENE N° 5 - BOX INTERNO 222, PIANO S1

Nell'androne del Corpo A sono presenti la scala di distribuzione ai piani e due ascensori, che conducono anche al piano interrato di cantine e box. Nella corte comune è presente anche una scala metallica di accesso allo stesso livello.

L'accesso carrabile all'ampio corsello dei box avviene dal numero civico 103 di via Giacomo Zanella, attraverso ampio cancello metallico automatizzato su strada e ampie rampe aperte. Il corsello ha pavimentazione in cemento autolivellante rosso e pareti in mattoncini tinteggiate in bianco, impianti a vista, buona illuminazione sia naturale (attraverso le rampe aperte e alcuni pozzi di luce nella corte interna) che artificiale. Il box è dotato di portone di accesso basculante metallico automatizzato, ha le stesse finiture del corsello, impianto elettrico a vista, è sprovvisto di finestra ma ha una griglia metallica di ventilazione al di sopra del portone di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi unitamente al Bene 5 con medesimo contratto di locazione **non opponibile** (Canone €/mese: 1.100,00).

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Firma contratto: 29/11/2022 (inizio contratto: 01/12/2022)

BENE N° 3 - CANTINA SCALA A, INTERNO 2, PIANO S1

La cantina risulta occupata dalla Società debitrice.

BENE N° 5 - BOX INTERNO 222, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi unitamente al Bene 1 con medesimo contratto di locazione **non opponibile**.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Firma contratto: 29/11/2022 (inizio contratto: 01/12/2022)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 3 - CANTINA SCALA A, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 5 - BOX INTERNO 222, PIANO S1



Periodo
Dal 20/04/2009 al 02/07/2009

Proprietà
Omissis Società Costruttrice

Atti Pubblici
Rogante Omissis Data 28/12/05 Repertorio N° 195192 Raccolta N°

Trascrizione
Presso Data Reg. gen. Reg. part.

Registrazione
Presso Data 20/04/2009 Reg. N° 50167 Vol. N°

Dal 02/07/2009 Omissis Esecutato Proprietà per 1/1

Atti Pubblici
Rogante Omissis Data 02/07/2009 Repertorio N° 242 Raccolta N°

Trascrizione
Presso Data Reg. gen. Reg. part.

Registrazione
Presso Data Reg. N° Vol. N°

Il terreno sul quale sono stati costituiti nel 2008 i beni pignorati era pervenuto alla società Costruttrice Omissis, in virtù di atto del Notaio Omissis in data 28/12/2005, con il quale quest'ultima Società ha incorporato la società Omissis, proprietaria dello stesso terreno. La predetta porzione di terreno era pervenuta alla società Omissis in virtù di atto di fusione a rogito del Notaio Omissis di Roma, in data 23/12/1994 rep.n. 64883/20599, e successivo atto integrativo del Notaio Omissis di Roma in data 20/01/2005 rep.n. 101413/33470, con il quale la stessa ha incorporato la società Omissis.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento costituenti il LOTTO 1:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 03/10/2024 sono risultate le seguenti formalità (Catasto Fabbricati: Foglio 274 Particella 1901 Subalterno 25):

1 ANNOTAZIONE del 02/07/2009 - Registro Particolare 15055 Registro Generale 86609 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 223123/34811 del 26/06/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 55149 del 2007

3. ISCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 26194 Registro Generale 87802 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 243/161 del 02/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

4. ANNOTAZIONE del 10/07/2009 - Registro Particolare 15768 Registro Generale 90482 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 223122/34810 del 26/06/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Iscrizione n. 31996 del 2005

7. ISCRIZIONE del 07/12/2017 - Registro Particolare 25882 Registro Generale 142335 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 24761 del 27/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

8. ISCRIZIONE del 04/10/2018 - Registro Particolare 20951 Registro Generale 113423 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 19883/2018 del 13/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



9. TRASCRIZIONE del 29/01/2021 - Registro Particolare 7013 Registro Generale 10291 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 30981 del 30/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre sempre dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 03/10/2024 sono risultate le seguenti ulteriori formalità/notizie:

2. TRASCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 46477 Registro Generale 87801 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 242/160 del 02/07/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 04/02/2010 - Registro Particolare 2499 Registro Generale 12172 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 101312/97 del 22/01/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1437 del 26/01/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 11/10/2011 - Registro Particolare 73053 Registro Generale 114380 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 34151/10856 del 14/09/2011 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ

BENE N° 3 - CANTINA SCALA A, INTERNO 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 03/10/2024 sono risultate le seguenti formalità (Catasto Fabbricati: Foglio 274 Particella 1901 Subalterno 55):

1. ANNOTAZIONE del 22/05/2009 - Registro Particolare 11799 Registro Generale 66378 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 221059/34254 del 30/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 31996 del 2005

2. ANNOTAZIONE del 22/05/2009 - Registro Particolare 11802 Registro Generale 66381 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 221060/34255 del 30/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: iscrizione n. 55149 del 2007

4. ISCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 26194 Registro Generale 87802 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 243/161 del 02/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

6. ISCRIZIONE del 07/12/2017 - Registro Particolare 25882 Registro Generale 142335 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 24761 del 27/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. ISCRIZIONE del 04/10/2018 - Registro Particolare 20951 Registro Generale 113423 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 19883/2018 del 13/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

8. TRASCRIZIONE del 29/01/2021 - Registro Particolare 7013 Registro Generale 10291 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 30981 del 30/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre sempre dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 03/10/2024 sono risultate le seguenti ulteriori formalità/notizie:

3. TRASCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 46477 Registro Generale 87801 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 242/160 del 02/07/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 11/10/2011 - Registro Particolare 73053 Registro Generale 114380 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 34151/10856 del 14/09/2011 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ

BENE N° 5 - BOX INTERNO 222, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 03/10/2024 sono risultate le seguenti formalità (Catasto Fabbricati: Foglio 274 Particella 1901 Subalterno 317):

1. ANNOTAZIONE del 22/05/2009 - Registro Particolare 11799 Registro Generale 66378 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 221059/34254 del 30/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 31996 del 2005

2. ANNOTAZIONE del 22/05/2009 - Registro Particolare 11802 Registro Generale 66381 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 221060/34255 del 30/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 55149 del 2007

4. ISCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 26194 Registro Generale 87802 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 243/161 del 02/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

6. ISCRIZIONE del 07/12/2017 - Registro Particolare 25882 Registro Generale 142335 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 24761 del 27/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. ISCRIZIONE del 04/10/2018 - Registro Particolare 20951 Registro Generale 113423 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 19883/2018 del 13/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

8. TRASCRIZIONE del 29/01/2021 - Registro Particolare 7013 Registro Generale 10291 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 30981 del 30/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre sempre dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 03/10/2024 sono risultate le seguenti ulteriori formalità/notizie:

3. TRASCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 46477 Registro Generale 87801 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 242/160 del 02/07/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 11/10/2011 - Registro Particolare 73053 Registro Generale 114380 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 34151/10856 del 14/09/2011 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 3 - CANTINA SCALA A, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 5 - BOX INTERNO 222, PIANO S1

Per il LOTTO 1

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in: Sistemi e Regole 1:10.000. Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Compensazione edificatoria (F2 Borghetto San Carlo, E1 F1 Tenuta Aguzzano) Denominazione Parco Talenti Municipio III (Norme Tecniche Di Attuazione: Art. 62).

OMI: D27/Periferica/Talenti (Via Ugo Ojetti)

Zona Urbanistica: 4C Denominazione Monte Sacro Alto

Piano Paesaggistico - Ptp

Ptp Tav. a: Acque pubbliche di rispetto fosso della Cesarina (quota parte) e Paesaggio Agrario di continuità

Ptp Tav. b: Acque pubbliche di rispetto (quota parte)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 3 - CANTINA SCALA A, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 5 - BOX INTERNO 222, PIANO S1

Per il LOTTO 1 - La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di perizia (lotto1), relativo al complesso residenziale e commerciale (denominato "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo"), è stato edificato in base a:

- **Permesso di Costruire n. 39 del 2007** per opere strutturali (in allegato),
- **Permesso di Costruire n. 1050 del 2008 - variante** per completamento volumetria (in allegato),
- **Progetto n. 78696/2003 e nuovi tipi n. 46883/2008** (stralci in allegato),
- Accordo programma approvato con ordinanza sindacale n. 116 del 05/06/2000,
- **Atto d'obbligo** Notaio Omissis del 31/10/2008 Rep. 219969 (in allegato),
- Determinazioni Dirigenziali del Dipartimento IX - VI U.O. n. 1497 del 23 settembre 2004, n. 1826 del 27 dicembre 2005 e n. 1276 del 31 luglio 2008

Si precisa che il "Comparto Z5" del Comprensorio in cui ricade l'edificio è nel perimetro dello strumento urbanistico attuativo, denominato "Programma d'Intervento Urbanistico Parco Talenti" (stralcio progetto urbanistico in allegato), approvato con variante urbanistica (Accordo di Programma - art. 27 Legge, n. 142/1990 - art. 34 DLgs 18/08/2000 n. 267 "T.U. degli Enti Locali") sottoscritto tra il Comune di Roma e la Regione Lazio il 12 aprile 2000, (Delibera del Consiglio Comunale del 11 maggio 2000 n. 83, approvato con Ordinanza del Sindaco in data 5 giugno 2000 n. 116 e pubblicato nel Bollettino della Regione Lazio del 30 giugno 2000 n. 18).

Per la sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa del "Programma Parco Talenti", sono stati assunti dalla società costruttrice Omissis e dai suoi danti causa, nei confronti del Comune di Roma e degli Enti erogatori di pubblici servizi, i vincoli derivanti dai seguenti atti, (Notaio Omissis di Roma):

a) atto d'obbligo in favore del Comune di Roma in data 27 aprile 2000 rep.n. 132320/20149, registrato a Roma in data 3 maggio 2000 al n. 20887 serie 1, per la stipula della convenzione per la cessione delle aree al Comune di Roma;

b) atto d'obbligo in favore del Comune di Roma in data 9 ottobre 2000 rep.n. 134872/20742, registrato a Roma in data 24 ottobre 2000 al n. 22136 serie 1, recante, tra l'altro, ulteriore cessione di aree;

c) convenzione con "Enel Distribuzione - S.p.A." in data 24 ottobre 2000 rep.n. 135108/20806, registrata a Roma in data 10 novembre 2000 al n. 22290;

d) convenzione con "Acea - S.p.A." in data 20 dicembre 2000 rep.n. 136223/21046, registrata a Roma in data 4 gennaio 2001 al n. 62 serie 1, depositata presso il Comune di Roma Dipartimento VI, Politiche del Territorio in data 11 gennaio 2001, prot.n. 507;

e) ulteriore cessione di aree in favore del Comune di Roma in data 19 gennaio 2001 rep.n. 136793/21172, registrato a Roma in data 23 gennaio 2001 al n. 373 serie 1 ed ivi trascritto in data 30 gennaio 2001 al n. 4855 di formalità.

In data 22 maggio 2001, è stata stipulata con il Comune di Roma la Convenzione Urbanistica attuativa del "Programma d'Intervento Urbanistico - Parco Talenti", con atto del Notaio Ommissis di Roma, rep.n. 139020/21665, registrato a Roma in data 7 giugno 2001 al n. 2824 serie 1 ed trascritto in data 18/062001 al n. 34509 di formalità.

Limitatamente al **certificato di agibilità** si rileva che in occasione dell'atto di acquisto del 2009 (gli Esecutati acquistavano vari immobili, due appartamenti, due cantine, e quattro boxes) si dichiarava che "non è stata ancora rilasciata la licenza di abitabilità/agibilità che verrà richiesta, con apposita istanza, dalla parte venditrice, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, non appena in possesso della documentazione completa, da presentare a corredo di detta istanza, rilasciata dai competenti organi."

Sempre dalla lettura dell'atto di acquisto del 2009 si evince che al momento del rogito la parte venditrice (la società costruttrice) **dichiarava e garantiva "che nulla osta all'ottenimento dell'attestazione di agibilità/abitabilità"** con relativo obbligo di espletare a "propria cura e spese, le formalità di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ai fini del conseguimento del silenzio assenso, sostitutivo del certificato di agibilità/abitabilità relativamente alle porzioni immobiliari oggetto dell'atto di vendita", con la precisazione che "la parte acquirente si obbliga, a sua volta, a non apportare modifiche e/o innovazioni alle porzioni immobiliari", senza l'espressa e scritta autorizzazione della parte venditrice.

Si precisa che da ricerche di archivio non è stato rintracciato il certificato di agibilità (ricerca eseguita con dati licenza e progetto), ma dalla lettura di ulteriore documentazione acquisita dallo scrivente si è appreso che "per l'intero complesso edilizio è stata presentata a Roma Capitale richiesta per il rilascio del relativo certificato, corredata della documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, protocollata in data 3 dicembre 2012 con il numero 01/2012/99722 e che per il rilascio del detto certificato non avendo Roma Capitale compiuto atti interruttivi né reso noti provvedimenti di diniego nei termini di legge, sono trascorsi i termini per la formazione del silenzio-assenso ai sensi della sopra richiamata disposizione normativa".

I **Beni 3 e Bene 5** (nel Lotto 1) risultano sostanzialmente conformi al progetto assentito e successivamente alla edificazione non risultano essere stati eseguiti lavori tali da necessitare ulteriore istanze o permessi.

Limitatamente al **Bene 1** (Appartamento scala A, interno 3, piano 1) si precisa, ai soli fini delle altezze interne, che alcuni ambienti dell'appartamento hanno altezza pari a ca. 2,60 metri, inferiore alla minima prevista (2,70 metri). Tale anomalia è dovuta, con ogni probabilità, alla presenza di controsoffitti.

Tenuto conto della recente Legge 105/2024 di conversione del Decreto Legge 69/2024 ("decreto salva casa 2024"), che contiene varie misure di semplificazione per la regolarizzazione delle "lievi difformità edilizie", con la possibilità di asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie anche per i locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri (fino a 2,40 metri), nelle more di ulteriori recepimenti della misura nelle normative regionali, si terrà conto di tale per tale lieve difformità nella riduzione percentuale da applicarsi al valore di mercato.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti i certificati degli impianti, varia documentazione urbanistica e l'attestato di prestazione energetica, ma non sono stati forniti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 3 - CANTINA SCALA A, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 5 - BOX INTERNO 222, PIANO S1

Per il LOTTO 1 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con atto a rogito del Notaio Omissis di Roma, in data 27 settembre 2007 rep.n. 179751/61097, registrato a Roma 1 in data 18 ottobre 2007 al n. 35842 serie 1T, è stato costituito il "Consorzio *****" per la gestione, la manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la custodia delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) previste dalla Convenzione stipulata con il Comune di Roma.

Il "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo" è stato costituito in autonomo Condominio - con la previsione della costituzione di Condominii parziali - secondo quanto stabilito dal "Regolamento di Condominio" allegato all'atto del Notaio Omissis di Roma in data 8 gennaio 2009 rep.n. 109557/39281.

Il futuro aggiudicatario dovrà accettare ed osservare il "Regolamento di Condominio" e l'adesione al Consorzio, e relativi allegati (proprietà e ripartizione delle spese) che devono considerarsi parte integrante della presente perizia (Regolamento Condominiale e Atto Costitutivo del Consorzio in allegato).

Si precisa inoltre che la Società Costruttrice si riservava la facoltà:

a) di realizzare in qualsiasi momento, così su parti di proprietà individuale che di proprietà comune, canne fumarie e/o opere similari a servizio di porzioni immobiliari di proprietà esclusiva e/o comune;

b) di apportare, a suo insindacabile giudizio, modifiche a tutte le porzioni immobiliari di sua proprietà, anche dopo la consegna e la vendita di tutte o parte di quelle residue;

c) di costituire, a suo insindacabile giudizio, a carico delle aree di sedime e di pertinenza del "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo", servitù di passaggio, sia pedonale che carraio, di appoggio sulla facciata dell'edificio, per l'apposizione di tubazioni o condutture di qualsiasi tipo, nonché servitù di immissione di fognature o altre canalizzazioni ed, in generale, di compiere tutte le modifiche che riterrà più opportune, anche nelle cose comuni;

d) di apportare alle porzioni comuni o di sua proprietà del "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo" e relativi distacchi, anche successivamente alla vendita di tutte le unità immobiliari facenti parte del predetto Complesso Residenziale, tutte quelle modifiche e varianti che si rendessero necessarie, al fine del rilascio del certificato di agibilità ovvero al fine di assicurare la funzionalità del menzionato Complesso Residenziale o di singole porzioni immobiliari facenti parte dello stesso, purché in conformità delle concessioni edilizie (anche da rilasciare) [...]. Per l'esercizio dei suddetti diritti, facoltà e riserve la società Omissis nulla dovrà al condominio e/o ai singoli condomini a qualsiasi titolo e/o ragione, e quindi anche a titolo di indennizzo e/o compenso."

L'aggiudicatario oltre ad accettare l'Atto Costitutivo del Consorzio (e relativi allegati) e lo Statuto di detto Consorzio, dovrà trasmettere copia del decreto di Trasferimento al Presidente del Consorzio stesso, ai fini dell'espletamento dei successivi incumbenti. L'aggiudicatario dovrà prendere atto del contenuto dello Statuto del "Consorzio *****" ed in particolare che il trasferimento dei beni di procedura comporta l'obbligatoria adesione dell'acquirente al Consorzio, alla incondizionata adesione ed accettazione dell'atto costitutivo, con i relativi allegati, dello Statuto del Consorzio e di tutti gli atti consortili posti in essere fino a quel momento.

Millesimi:

Dai dati acquisiti presso l'Amministrazione del Condominio (e riportati in allegato), in riferimento al bene oggetto di pignoramento (Appartamento interno 3 scala A - Cantina 2 scala A e Box auto 222) i millesimi associati sono:

Tabella A (proprietà)

- | | |
|--------------------|-----------|
| • Appartamento A-3 | m/m 4,189 |
| • Cantina A-2 | m/m 0,040 |
| • Box n. 222 | m/m 0,244 |

L'amministrazione del Condominio comunica la necessità di far eseguire opere di manutenzione straordinaria a carico degli impianti nel Condominio (trasmette Relazione tecnica avente ad oggetto la "Riqualificazione, adeguamento a norma degli impianti di climatizzazione, acqua calda sanitaria, acqua potabile" del Condominio - in allegato) e precisa inoltre che:

- *ci sono dei decreti ingiuntivi da parte di fornitori verso il condominio [...] e che [...] l'importo più oneroso è quello della società fornitrice di gas [...] per un [...] credito di circa 1.000.000 di euro,*
- *c'è una causa in corso [...] per dei vizi [...] di esecuzione lavori,*
- *per la ristrutturazione dell'impianto termico si parte da una spesa orientativa variabile tra i 300.000 e i 700.000 euro [...],*
- *altre spese straordinarie per il momento non sono in programma anche se ci sono delle infiltrazioni ai box che andranno nel tempo monitorate.*

Il Custode della procedura ha richiesto chiarimenti in merito al Condominio.

È stato comunicato che al momento gli importi relativi alle problematiche segnalate non sono ancora definitivi (sono stati fin qui comunicati gli importi massimi presunti).

Di conseguenza la quota di spesa da attribuire al lotto 1 non è oggi determinabile ma si evidenzia, che nel caso di specie (ipotesi di riparto in base alla tabella A), le quote di attribuzione per i beni oggetto di perizia inciderebbero marginalmente (costi afferenti al lotto 1, nell'ordine di €4500/€5000 di euro per milione di spesa).

Si precisa inoltre che il Condominio è costituito nella presente Esecuzione Immobiliare per il recupero dei crediti pregressi e quindi il solo importo arretrato fin qui esplicitato (il valore effettivo da importi dei bilanci inviati) non sarà portato in detrazione dal valore di stima, ma tenuto conto di quanto comunicato dal Condominio (ulteriori potenziali spese) il rischio relativo connesso sarà valutato nella detrazione percentuale per assenza di garanzia sul bene quale detrazione percentuale rispetto al valore di stima.

Il tutto salvo eventuali conguagli e precisazioni del credito e fermo restando che ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, il futuro aggiudicatario resta obbligato all'eventuale pagamento dei contributi per eventuali importi e/o conguagli relativi al solo anno in corso e quello precedente (costo annuo presunto delle sole spese correnti, deducibile dai bilanci preventivi, risulta pari ca. a € 2500).



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ugo Ogetti n. 472-474, scala H, interno 3, piano 1
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Ugo Ogetti n. 472-474, scala H, interno 2, piano S1
- **Bene N° 7** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Adriano Tilgher n. 7, interno 224, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO SCALA H, INTERNO 3, PIANO 1

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

BENE N° 4 - CANTINA SCALA H, INTERNO 2, PIANO S1

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

BENE N° 7 - BOX INTERNO 224, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO SCALA H, INTERNO 3, PIANO 1

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

- OMISSIS Esecutato (Proprietà 1/1)

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

- OMISSIS Esecutato (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - CANTINA SCALA H, INTERNO 2, PIANO S1

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

- OMISSIS Esecutato (Proprietà 1/1)

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

- OMISSIS Esecutato (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - BOX INTERNO 224, PIANO S1

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

- OMISSIS Esecutato (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO SCALA H, INTERNO 3, PIANO 1

L'appartamento confina con vano scala H, appartamenti interno 2 e interno 4 della scala H, distacco su via Ugo Ogetti e distacco su corte interna condominiale, salvo altri.

BENE N° 4 - CANTINA SCALA H, INTERNO 2, PIANO S1

La cantina confina con corridoio di accesso condominiale e cantine interni 1 e 3 della scala H, salvo altri.

BENE N° 7 - BOX INTERNO 224, PIANO S1

Il box auto confina con lo spazio di manovra condominiale e con i box numero 223 e 225, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO SCALA H, INTERNO 3, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,58 mq	88,63 mq	1	88,63 mq	2,70 m	1
Terrazzo	342,61 mq	39,26 mq	1	39,26 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				127,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,89 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Le incidenze condominiali sono calcolate nei valori unitari di stima.

La superficie netta deve intendersi come somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti interne. La superficie lorda è calcolata come somma della superficie netta e delle murature perimetrali esterne e del 50% delle superfici delle pareti perimetrali in comune con altre unità immobiliari, nel limite del 10% massimo della superficie netta. La superficie scoperta del terrazzo è valutata al 30% per i primi 25 metri quadri ed al 10% per i metri quadri eccedenti. Il valore di superficie (come sopra calcolato) è compatibile con quello riportato al Catasto.

BENE N° 4 - CANTINA SCALA H, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,73 mq	7,63 mq	0,25	1,91 mq	3,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,91 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 7 - BOX INTERNO 224, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,19 mq	18,60 mq	0,60	11,16 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,16 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO SCALA H, INTERNO 3, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/2008 al 02/07/2009	OMISSIS Società Costruttrice	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 1901, Sub. 244, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 4,5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 1.010,96 Piano 1
Dal 02/07/2009 al 29/04/2024	OMISSIS Esecutato	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 1901, Sub. 244, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 4,5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 1.010,96 Piano 1

Per tutto il **Lotto 2** si precisa che, relativamente al **terreno**, la Società Costruttrice Omissis ha edificato il "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo" sul terreno di sua proprietà della superficie di mq. 13.307 circa, sito in Comune di Roma, località Parco Talenti, Via Ugo Ogetti snc, all'epoca distinto in Catasto Terreni al foglio 274, part.lla 1820 (derivante dall'accorpamento alla precedente particella 1820 di mq. 778 della particella 1894 di mq. 12.529 quest'ultima già particella 1825/a).

Tale terreno, oltre a maggior consistenza, era pervenuto alla società Costruttrice Omissis, in virtù di atto a rogito del Notaio Omissis di Roma in data 28 dicembre 2005, con il quale quest'ultima ha incorporato la società Omissis, proprietaria dello stesso.

La predetta porzione di terreno era pervenuta alla società Omissis in virtù di atto di fusione a rogito del Notaio Omissis di Roma, in data 23 dicembre 1994 rep.n. 64883/20599, e successivo atto integrativo a rogito del Notaio Omissis di Roma in data 20 gennaio 2005 rep.n. 101413/33470, con il quale la stessa ha incorporato la società Omissis.

BENE N° 4 - CANTINA SCALA H, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/2008 al 02/07/2009	OMISSIS Società Costruttrice	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 1901, Sub. 272, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 7 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 28,20 Piano S1
Dal 02/07/2009 al 29/04/2024	OMISSIS Esecutato	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 1901, Sub. 272, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 7 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 28,20 Piano S1

Relativamente al terreno, la Società Costruttrice Omissis ha edificato il "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo" sul terreno di sua proprietà della superficie di mq. 13.307 circa, sito in Comune di Roma, località Parco Talenti, Via Ugo Ogetti snc, all'epoca distinto in Catasto Terreni al foglio 274, part.lla 1820 (derivante dall'accorpamento alla precedente particella 1820 di mq. 778 della particella 1894 di mq. 12.529 quest'ultima già particella 1825/a).

Tale terreno, oltre a maggior consistenza, era pervenuto alla società Costruttrice Omissis, in virtù di atto a rogito del Notaio Omissis di Roma in data 28 dicembre 2005, con il quale quest'ultima ha incorporato la società Omissis, proprietaria dello stesso.

La predetta porzione di terreno era pervenuta alla società Omissis in virtù di atto di fusione a rogito del Notaio Omissis di Roma, in data 23 dicembre 1994 rep.n. 64883/20599, e successivo atto integrativo a rogito del Notaio Omissis di Roma in data 20 gennaio 2005 rep.n. 101413/33470, con il quale la stessa ha incorporato la società Omissis.

BENE N° 7 - BOX INTERNO 224, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/2008 al 02/07/2009	OMISSIS Società Costruttrice	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 1901, Sub. 319, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 93,07 Piano S1
Dal 02/07/2009 al 29/04/2024	OMISSIS Esecutato	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 1901, Sub. 319, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 93,07 Piano S1

Relativamente al terreno, la Società Costruttrice Omissis ha edificato il "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo" sul terreno di sua proprietà della superficie di mq. 13.307 circa, sito in Comune di Roma, località Parco Talenti, Via Ugo Ojetti snc, all'epoca distinto in Catasto Terreni al foglio 274, part.lla 1820 (derivante dall'accorpamento alla precedente particella 1820 di mq. 778 della particella 1894 di mq. 12.529 quest'ultima già particella 1825/a).

Tale terreno, oltre a maggior consistenza, era pervenuto alla società Costruttrice Omissis, in virtù di atto a rogito del Notaio Omissis di Roma in data 28 dicembre 2005, con il quale quest'ultima ha incorporato la società Omissis, proprietaria dello stesso.

La predetta porzione di terreno era pervenuta alla società Omissis in virtù di atto di fusione a rogito del Notaio Omissis di Roma, in data 23 dicembre 1994 rep.n. 64883/20599, e successivo atto integrativo a rogito del Notaio Omissis di Roma in data 20 gennaio 2005 rep.n. 101413/33470, con il quale la stessa ha incorporato la società Omissis.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO SCALA H, INTERNO 3, PIANO 1

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)							Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superficie catastale				
	274	1901	244	6	A2	8	4,5	130 mq	1010,96 €	1		

Foglio	Dati identificativi		Porz.	Zona Cens.	Qualità	Catasto terreni (CT)				Graffato
	Foglio	Part.				Sub.	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	
274		1901								

Corrispondenza catastale

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

La situazione sui luoghi è complessivamente conforme alla planimetria catastale, salvo qualche piccolo disallineamento grafico e limitatamente all'aiuola perimetrale (lato ingresso principale al Condominio su Via Ogetti) del terrazzo esclusivo. Si precisa che tale aiuola pur non presente negli elaborati grafici catastali è riportata nel progetto assentito.

I dati di superficie calcolati nel paragrafo relativo alla consistenza sono congruenti con quelli riportati al catasto.

BENE N° 4 - CANTINA SCALA H, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.					Consiste nza	Superficie catastale			
	274	1901	272	6	C2	9	7 mq	7 mq	28,2 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Foglio	Dati identificativi		Porz.	Zona Cens.	Qualità	Dati di classamento		Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
	Part.	Sub.				Classe	Superficie ha are ca			
274	1901									

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 7 - BOX INTERNO 224, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.					Consiste nza	Superficie catastale			
	274	1901	319	6	C6	14	17 mq	19 mq	93,07 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Foglio	Dati identificativi		Porz.	Zona Cens.	Qualità	Dati di classamento		Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
	Part.	Sub.				Classe	Superficie ha are ca			
374	1901									

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO SCALA H, INTERNO 3, PIANO 1

L'appartamento oggetto di stima al momento del sopralluogo è risultato abitato da un conduttore (con contratto regolarmente registrato - opponibile) e in uno stato manutentivo apparentemente al di sopra della media.

Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono risultati sottotraccia e dotati di comandi domotici, il riscaldamento è centralizzato; al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti, che non sono stati forniti.

BENE N° 4 - CANTINA SCALA H, INTERNO 2, PIANO S1

La cantina è dotata di portoncino di accesso metallico, ha pavimentazione in cemento autolivellante rosso e pareti in mattoncini tinteggiati in bianco e impianto elettrico a vista. Il tutto in apparenti buone condizioni manutentive.

BENE N° 7 - BOX INTERNO 224, PIANO S1

Il box è dotato di portone di accesso basculante metallico automatizzato, ha pavimentazione in cemento autolivellante rosso e pareti in mattoncini tinteggiati in bianco e impianto elettrico a vista. Il tutto in apparenti buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO SCALA H, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 4 - CANTINA SCALA H, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 7 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA ADRIANO TILGHER N. 7, INTERNO 224, PIANO S1

L'immobile fa parte del comprensorio denominato "*****" costituito in Condominio, al cui Regolamento (in atti del Notaio Omissis di Roma in data 8 gennaio 2009 Rep. n. 109557/39281), riportato in allegato, si rimanda integralmente.

Le parti comuni all'intero condominio sono costituite, oltre che dal terreno e dalle strutture di fondazione, da tutti i servizi del livello interrato (aree di accesso ai box ed alle cantine - impianto di produzione di acqua calda e fredda centralizzato e gli altri impianti comuni e relativi locali di servizio).

Comuni alle scale da "A" ad "H" sono tutte le aree del piano terreno (cancelli, guardiola, giardino comune, fontane e tutti i relativi impianti idrici ed elettrici, compreso il videocitofono condominiale).

Comuni a tutti gli immobili della singola scala sono, oltre alle strutture dell'edificio, l'androne e le scale di distribuzione ai piani con tutti i relativi impianti e servizi (illuminazione, ascensori, videocitofoni, cassette postali etc.).

Comune ai soli immobili residenziali sono la piscina e i locali accessori.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO OJETTI N. 472-474, SCALA H, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA UGO OJETTI N. 472-474, SCALA H, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 7 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA ADRIANO TILGHER N. 7, INTERNO 224, PIANO S1

Non si rilevano, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di ulteriori esplicite servitù gravanti sul Lotto e sui beni pignorati (appartamento, cantina e box), fatto salvo il contenuto dagli atti d'obbligo richiesti dal Comune di Roma (obbligo di destinazione d'uso immobili) in occasione del ritiro della Concessione, del contenuto dell'Atto di adesione al Consorzio "*****" e di quanto riportato nel Regolamento di Condominio (Atto d'obbligo, Regolamento e Atto Consorzio in allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO SCALA H, INTERNO 3, PIANO 1

L'appartamento è situato all'interno di un comprensorio (descritto in premessa) formato da otto corpi di fabbrica collegati fra loro, disposti circolarmente intorno ad una corte comune ellittica.

Il corpo H presenta struttura in cemento armato (elementi orizzontali e verticali) e coperture parte con tegole (piccole falde o piane) parte con terrazze private; è composto di un piano interrato destinato ai servizi, un piano terreno e sette piani fuori terra. I prospetti dell'edificio, in gran parte curvilinei, presentano finiture in cortina con la parte bassa dei parapetti, i sottobalconi ed alcuni setti verticali ad intonaco tinteggiati.

Il corpo H ha il suo accesso tramite un vialetto pavimentato all'interno della corte comune, un grande portone in legno e vetro preceduto da un'ampia area coperta dal sottobalcone con illuminazione con faretti e dove sono presenti le cassette della posta.

Nell'androne sono presenti la scala di distribuzione ai piani e due ascensori (che conducono anche al piano interrato dei servizi dove sono presenti le cantine e i box). Anche tutte queste parti comuni sono dotate di finiture e stato manutentivo apparentemente sopra la media.

Il pianerottolo del piano primo, con pavimentazione e zoccolino in pietra, oltre ai sei portoncini di accesso agli appartamenti ha una grande parete in vetrocemento sul pozzo di luce comune.

L'appartamento è composto come segue: un ingresso-disimpegno direttamente sull'ampio salone con angolo cottura, sulla parete di fondo del salone si apre il disimpegno-corridoio alla zona notte composta da due stanze da letto (una matrimoniale, Stanza 1 in planimetria, e una singola, Stanza 2 in planimetria), due bagni e un piccolo ripostiglio cieco. Dal salone e dalla camera matrimoniale si accede al grande terrazzo di pertinenza.

L'appartamento ha esposizione su due lati, uno prevalente a nord-ovest sul grande terrazzo di pertinenza, dove affacciano le porte-finestre di soggiorno, angolo cottura e Stanza 1 e la finestra del bagno 1, e il secondo a sud-est, sulla corte comune, dove affacciano la Stanza 2 e il bagno 2.

I pavimenti della zona giorno e delle camere da letto sono in parquet di buona fattura, pavimenti e rivestimenti dei bagni e rivestimenti dell'angolo cottura sono in ceramica di recente fattura; le restanti pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco tinteggiato.

Il bagno 1 ha lavabo, wc, bidet e vasca da bagno ad idromassaggio, il bagno 2 lavabo, wc, bidet e cabina doccia.

Gli infissi esterni sono tutti in legno con vetro camera, di recente fattura e buona qualità. Le porte interne sono in legno.

Il grande terrazzo ha pavimentazione in ceramica, e una zona ad aiuola leggermente rialzata adibita a prato, oltre ad una aiuola perimetrale non calpestabile all'altezza del parapetto.

Nella zona coperta dal terrazzo del piano superiore è presente una cucina esterna con barbecue ed un vano con sportello per ospitare lavatrice e asciugatrice. Al centro del terrazzo è presente una grande vasca ad idromassaggio da esterni con relativa colonnina in muratura di impianti, che fa parte fissa dell'immobile ed è presente anche nella planimetria catastale.

Tutti gli impianti dell'appartamento (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia, dotati di rete domotica di comando; al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti ma non sono state fornite.

La fornitura di acqua calda e fredda è centralizzata condominiale con contabilizzatori individuali.

L'impianto di riscaldamento/raffreddamento è centralizzato, con terminali ventilconvettori, con contabilizzatori individuali, anch'essi comandati da impianto domotico; nei due bagni sono presenti scaldasalviette in alluminio.

BENE N° 4 - CANTINA SCALA H, INTERNO 2, PIANO S1

Nell'androne della scala H sono presenti la scala di distribuzione ai piani e due ascensori, che conducono anche al piano interrato di cantine e box.

Il corridoio di accesso alle cantine ha pavimentazione in cemento autolivellante rosso e pareti in mattoncini tinteggiati in bianco, impianti a vista, buona illuminazione artificiale. La cantina è dotata di portoncino di accesso metallico, ha le stesse finiture del corridoio di accesso, impianto elettrico a vista, è sprovvista di finestra.

BENE N° 7 - BOX INTERNO 224, PIANO S1

Nell'androne della scala H sono presenti la scala di distribuzione ai piani e due ascensori, che conducono anche al piano interrato di cantine e box. Nella corte comune è presente anche una scala metallica di accesso allo stesso livello.

L'accesso carrabile all'ampio corsello dei box avviene dal numero civico 7 di via Adriano Tilgher, attraverso un cancello metallico automatizzato su strada e ampie rampe aperte. Il corsello ha pavimentazione in cemento autolivellante rosso e pareti in mattoncini tinteggiati in bianco, impianti a vista, buona illuminazione sia naturale (attraverso le rampe aperte e alcuni pozzi di luce nella corte interna) che artificiale. Il box è dotato di portone di accesso basculante metallico automatizzato, ha le stesse finiture del corsello, impianto elettrico a vista, è sprovvista di finestra ma ha una griglia metallica di ventilazione al di sopra del portone di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO SCALA H, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi unitamente al Bene 7 con medesimo contratto di locazione **opponibile**.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/04/2019
- Scadenza contratto: 30/04/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.100,00

BENE N° 4 - CANTINA SCALA H, INTERNO 2, PIANO S1

La cantina risulta occupata dalla Società debitrice.

BENE N° 7 - BOX INTERNO 224, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi unitamente al Bene 2 con medesimo contratto di locazione **opponibile**.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/04/2019
- Scadenza contratto: 30/04/2027

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 – APPARTAMENTO SCALA H, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 4 - CANTINA SCALA H, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 7 - BOX INTERNO 224, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/2009 al 02/07/2009	Omissis Società Costruttrice	Rogante	Data	Atto Pubblico	Raccolta N°
		Omissis	28/12/05	195192	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
		Presso	Data	Registrazione	Vol. N°
			20/04/2009	50167	
Dal 02/07/2009	Omissis Esecutato Proprietà per 1/1	Rogante	Data	Atto Pubblico	Raccolta N°
		Omissis	02/07/2009	242	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
		Presso	Data	Registrazione	Vol. N°

Il terreno sul quale sono stati costituiti nel 2008 i beni pignorati era pervenuto alla società Costruttrice Omissis, in virtù di atto del Notaio Omissis in data 28/12/2005, con il quale quest'ultima Società ha incorporato la società Omissis, proprietaria dello stesso terreno. La predetta porzione di terreno era pervenuta alla società Omissis in virtù di atto di fusione a rogito del Notaio Omissis di Roma, in data 23/12/1994 rep.n. 64883/20599, e successivo atto integrativo del Notaio Omissis di Roma in data 20/01/2005 rep.n. 101413/33470, con il quale la stessa ha incorporato la società Omissis.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento costituenti il LOTTO 2:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 – APPARTAMENTO SCALA H, INTERNO 3, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 03/10/2024 sono risultate le seguenti formalità (Catasto Fabbricati: Foglio 274 Particella 1901 Subalterno 244):

1. ANNOTAZIONE del 02/07/2009 - Registro Particolare 15055 Registro Generale 86609 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 223123/34811 del 26/06/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 55149 del 2007



3. ISCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 26195 Registro Generale 87803 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 244/162 del 02/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

4. ANNOTAZIONE del 10/07/2009 - Registro Particolare 15768 Registro Generale 90482 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 223122/34810 del 26/06/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 31996 del 2005

6. ISCRIZIONE del 07/12/2017 - Registro Particolare 25882 Registro Generale 142335 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 24761 del 27/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. ISCRIZIONE del 04/10/2018 - Registro Particolare 20951 Registro Generale 113423 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 19883/2018 del 13/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

8. TRASCRIZIONE del 29/01/2021 - Registro Particolare 7013 Registro Generale 10291 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 30981 del 30/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre sempre dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 03/10/2024 sono risultate le seguenti ulteriori formalità/notizie:

2. TRASCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 46477 Registro Generale 87801 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 242/160 del 02/07/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 11/10/2011 - Registro Particolare 73053 Registro Generale 114380 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 34151/10856 del 14/09/2011 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ

BENE N° 4 - CANTINA SCALA H, INTERNO 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 03/10/2024 sono risultate le seguenti formalità (Catasto Fabbricati: Foglio 274 Particella 1901 Subalterno 272):

1. ANNOTAZIONE del 22/05/2009 - Registro Particolare 11799 Registro Generale 66378 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 221059/34254 del 30/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 31996 del 2005

2. ANNOTAZIONE del 22/05/2009 - Registro Particolare 11802 Registro Generale 66381 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 221060/34255 del 30/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 55149 del 2007

4. ISCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 26195 Registro Generale 87803 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 244/162 del 02/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

6. ISCRIZIONE del 07/12/2017 - Registro Particolare 25882 Registro Generale 142335 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 24761 del 27/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. ISCRIZIONE del 04/10/2018 - Registro Particolare 20951 Registro Generale 113423 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 19883/2018 del 13/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

8. TRASCRIZIONE del 29/01/2021 - Registro Particolare 7013 Registro Generale 10291 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 30981 del 30/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre sempre dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 03/10/2024 sono risultate le seguenti ulteriori formalità/notizie:

3. TRASCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 46477 Registro Generale 87801 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 242/160 del 02/07/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 11/10/2011 - Registro Particolare 73053 Registro Generale 114380 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 34151/10856 del 14/09/2011 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ

BENE N° 7 - BOX INTERNO 224, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 03/10/2024 sono risultate le seguenti formalità (Catasto Fabbricati: Foglio 274 Particella 1901 Subalterno 319):

1. ANNOTAZIONE del 22/05/2009 - Registro Particolare 11799 Registro Generale 66378 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 221059/34254 del 30/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 31996 del 2005

2. ANNOTAZIONE del 22/05/2009 - Registro Particolare 11802 Registro Generale 66381 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 221060/34255 del 30/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 55149 del 2007

4. ISCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 26195 Registro Generale 87803 pubblico ufficiale Omissis Repertorio 244/162 del 02/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

6. ISCRIZIONE del 07/12/2017 - Registro Particolare 25882 Registro Generale 142335 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 24761 del 27/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. ISCRIZIONE del 04/10/2018 - Registro Particolare 20951 Registro Generale 113423 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 19883/2018 del 13/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

8. TRASCRIZIONE del 29/01/2021 - Registro Particolare 7013 Registro Generale 10291 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 30981 del 30/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre sempre dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 03/10/2024 sono risultate le seguenti ulteriori formalità/notizie:

3. TRASCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 46477 Registro Generale 87801 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 242/160 del 02/07/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 11/10/2011 - Registro Particolare 73053 Registro Generale 114380 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 34151/10856 del 14/09/2011 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO SCALA H, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 4 - CANTINA SCALA H, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 7 - BOX INTERNO 224, PIANO S1

Per il LOTTO 2

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in: Sistemi e Regole 1:10.000. Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Compensazione edificatoria (F2 Borghetto San Carlo, E1 F1 Tenuta Aguzzano) Denominazione Parco Talenti Municipio III (Norme Tecniche Di Attuazione: Art. 62).

OMI: D27/Periferica/Talenti (Via Ugo Ojetti)

Zona Urbanistica: 4C Denominazione Monte Sacro Alto

Piano Paesaggistico - Ptp

Ptp Tav. a: Acque pubbliche di rispetto fosso della Cesarina (quota parte) e Paesaggio Agrario di continuità

Ptp Tav. b: Acque pubbliche di rispetto (quota parte)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO SCALA H, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 4 - CANTINA SCALA H, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 7 - BOX INTERNO 224, PIANO S1

Per il LOTTO 2, gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di perizia (lotto 2), relativo al complesso residenziale e commerciale (denominato "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo"), è stato edificato in base a:

- **Permesso di Costruire n. 39 del 2007** per opere strutturali (in allegato),
- **Permesso di Costruire n. 1050 del 2008 - variante** per completamento volumetria (in allegato),
- **Progetto n. 78696/2003 e nuovi tipi n. 46883/2008** (stralci in allegato),
- Accordo programma approvato con ordinanza sindacale n. 116 del 05/06/2000,
- **Atto d'obbligo** Omissis del 31/10/2008 Rep. 219969 (in allegato),
- Determinazioni Dirigenziali del Dipartimento IX - VI U.O. n. 1497 del 23 settembre 2004, n. 1826 del 27 dicembre 2005 e n. 1276 del 31 luglio 2008

Si precisa che il "Comparto Z5" del Comprensorio in cui ricade l'edificio è nel perimetro dello strumento urbanistico attuativo, denominato "Programma d'Intervento Urbanistico Parco Talenti" (stralcio progetto urbanistico in allegato), approvato con variante urbanistica (Accordo di Programma - art. 27 Legge , n. 142/1990 - art. 34 DLgs 18/08/2000 n. 267 "T.U. degli Enti Locali") sottoscritto tra il Comune di Roma e la Regione Lazio il 12 aprile 2000, (Delibera del Consiglio Comunale del 11 maggio 2000 n. 83, approvato con Ordinanza del Sindaco in data 5 giugno 2000 n. 116 e pubblicato nel Bollettino della Regione Lazio del 30 giugno 2000 n. 18).

Per la sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa del "Programma Parco Talenti", sono stati assunti dalla società costruttrice Omissis e dai suoi danti causa, nei confronti del Comune di Roma e degli Enti erogatori di pubblici servizi, i vincoli derivanti dai seguenti atti, (Notaio Omissis di Roma):

a) atto d'obbligo in favore del Comune di Roma in data 27 aprile 2000 rep.n. 132320/20149, registrato a Roma in data 3 maggio 2000 al n. 20887 serie 1, per la stipula della convenzione per la cessione delle aree al Comune di Roma;

b) atto d'obbligo in favore del Comune di Roma in data 9 ottobre 2000 rep.n. 134872/20742, registrato a Roma in data 24 ottobre 2000 al n. 22136 serie 1, recante, tra l'altro, ulteriore cessione di aree;

c) convenzione con "Enel Distribuzione - S.p.A." in data 24 ottobre 2000 rep.n. 135108/20806, registrata a Roma in data 10 novembre 2000 al n. 22290;

d) convenzione con "Acea - S.p.A." in data 20 dicembre 2000 rep.n. 136223/21046, registrata a Roma in data 4 gennaio 2001 al n. 62 serie 1, depositata presso il Comune di Roma Dipartimento VI, Politiche del Territorio in data 11 gennaio 2001, prot.n. 507;

e) ulteriore cessione di aree in favore del Comune di Roma in data 19 gennaio 2001 rep.n. 136793/21172, registrato a Roma in data 23 gennaio 2001 al n. 373 serie 1 ed ivi trascritto in data 30 gennaio 2001 al n. 4855 di formalità;

In data 22 maggio 2001, è stata stipulata con il Comune di Roma la Convenzione Urbanistica attuativa del "Programma d'Intervento Urbanistico- Parco Talenti", con atto del Notaio Omissis di Roma, rep.n. 139020/21665, registrato a Roma in data 7 giugno 2001 al n. 2824 serie 1 ed trascritto in data 18/062001 al n. 34509 di formalità.

Limitatamente al **certificato di agibilità** si rileva che in occasione dell'atto di acquisto del 2009 (gli Esecutati acquistavano vari immobili - due appartamenti, due cantine, e quattro boxes) e in tale occasione si dichiarava che "non è stata ancora rilasciata la licenza di abitabilità/agibilità che verrà richiesta, con apposita istanza, dalla parte venditrice, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, non appena in possesso della documentazione completa, da presentare a corredo di detta istanza, rilasciata dai competenti organi."

Sempre dalla lettura dell'atto di acquisto del 2009 si evince che al momento del rogito la parte venditrice (la società costruttrice) **dichiarava e garantiva "che nulla osta all'ottenimento dell'attestazione di agibilità/abitabilità"** con relativo obbligo di espletare a "propria cura e spese, le formalità di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ai fini del conseguimento del silenzio assenso, sostitutivo del certificato di agibilità/abitabilità relativamente alle porzioni immobiliari oggetto dell'atto di vendita", con la precisazione che "la parte acquirente si obbliga, a sua volta, a non apportare modifiche e/o innovazioni alle porzioni immobiliari", senza l'espressa e scritta autorizzazione della parte venditrice.

Si precisa che da ricerche di archivio non è stato rintracciato il certificato di agibilità (ricerca eseguita con dati licenza e progetto), ma dalla lettura di ulteriore documentazione acquisita dallo scrivente si è appreso che "per l'intero complesso edilizio è stata presentata a Roma Capitale richiesta per il rilascio del relativo certificato, corredata della documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, protocollata in data 3 dicembre 2012 con il numero 01/2012/99722 e che per il rilascio del detto certificato non avendo Roma Capitale compiuto atti interruttivi né reso noti provvedimenti di diniego nei termini di legge, sono trascorsi i termini per la formazione del silenzio-assenso ai sensi della sopra richiamata disposizione normativa".

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti i certificati degli impianti, varia documentazione urbanistica e l'attestato di prestazione energetica, ma non sono stati forniti.

I **Bene 2 e Bene 4 e Bene 7** (nel Lotto 2) risultano sostanzialmente conformi al progetto assentito e successivamente alla edificazione non risultano essere stati eseguiti lavori tali da necessitare ulteriore istanza o permessi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO SCALA H, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 4 - CANTINA SCALA H, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 7 - BOX, INTERNO 224, PIANO S1

Per il LOTTO 2 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con atto a rogito del Notaio Omissis di Roma, in data 27 settembre 2007 rep.n. 179751/61097, registrato a Roma 1 in data 18 ottobre 2007 al n. 35842 serie 1T, è stato costituito il "Consorzio *****" per la gestione, la manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la custodia delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) previste dalla Convenzione stipulata con il Comune di Roma.

Il "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo" è stato costituito in autonomo Condominio - con la previsione della costituzione di Condominii parziali - secondo quanto stabilito dal "Regolamento di Condominio" allegato all'atto del Notaio Omissis di Roma in data 8 gennaio 2009 rep.n. 109557/39281.

Il futuro aggiudicatario dovrà accettare ed osservare il "Regolamento di Condominio" e l'adesione al Consorzio, e relativi allegati (proprietà e ripartizione delle spese) che devono considerarsi parte integrante della presente perizia (Regolamento Condominiale e Atto Costitutivo del Consorzio in allegato).

Si precisa inoltre che la Società Costruttrice si riservava la facoltà:

a) di realizzare in qualsiasi momento, così su parti di proprietà individuale che di proprietà comune, canne fumarie e/o opere similari a servizio di porzioni immobiliari di proprietà esclusiva e/o comune;

b) di apportare, a suo insindacabile giudizio, modifiche a tutte le porzioni immobiliari di sua proprietà, anche dopo la consegna e la vendita di tutte o parte di quelle residue;

c) di costituire, a suo insindacabile giudizio, a carico delle aree di sedime e di pertinenza del "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo", servitù di passaggio, sia pedonale che carraio, di appoggio sulla facciata dell'edificio, per l'apposizione di tubazioni o condutture di qualsiasi tipo, nonché servitù di immissione di fognature o altre canalizzazioni ed, in generale, di compiere tutte le modifiche che riterrà più opportune, anche nelle cose comuni;

d) di apportare alle porzioni comuni o di sua proprietà del "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo" e relativi distacchi, anche successivamente alla vendita di tutte le unità immobiliari facenti parte del predetto Complesso Residenziale, tutte quelle modifiche e varianti che si rendessero necessarie, al fine del rilascio del certificato di agibilità ovvero al fine di assicurare la funzionalità del menzionato Complesso Residenziale o di singole porzioni immobiliari facenti parte dello stesso, purché in conformità delle concessioni edilizie (anche da rilasciare) [...]. Per l'esercizio dei suddetti diritti, facoltà e riserve la società Omissis nulla dovrà al condominio e/o ai singoli condomini a qualsiasi titolo e/o ragione, e quindi anche a titolo di indennizzo e/o compenso."

L'aggiudicatario oltre ad accettare l'Atto Costitutivo del Consorzio (e relativi allegati) e lo Statuto di detto Consorzio, dovrà trasmettere copia del decreto di Trasferimento al Presidente del Consorzio stesso, ai fini dell'espletamento dei successivi incumbenti. L'aggiudicatario dovrà prendere atto del contenuto dello Statuto del "Consorzio *****" ed in particolare che il trasferimento dei beni di procedura comporta l'obbligatoria adesione dell'acquirente al Consorzio, alla incondizionata adesione ed accettazione dell'atto costitutivo, con i relativi allegati, dello Statuto del Consorzio e di tutti gli atti consortili posti in essere fino a quel momento.

Millesimi:

Dai dati acquisiti presso l'Amministrazione del Condominio (e riportate in allegato), in riferimento al bene oggetto di pignoramento (Appartamento interno 3 Scala H - Cantina 2 scala H e Box auto 224) i millesimi associati sono:

Tabella A (proprietà)

- Appartamento H-3 m/m 4,262
- Cantina H-2 m/m 0,040
- Box n. 224 m/m 0,244

L'amministrazione del Condominio comunica la necessità di far eseguire opere di manutenzione straordinaria a carico degli impianti nel Condominio (trasmette Relazione tecnica avente ad oggetto la "Riqualificazione, adeguamento a norma degli impianti di climatizzazione, acqua calda sanitaria, acqua potabile" del Condominio - in allegato) e precisa inoltre che:

- *ci sono dei decreti ingiuntivi da parte di fornitori verso il condominio [...] e che [...] l'importo più oneroso è quello della società fornitrice di gas [...] per un [...] credito di circa 1.000.000 di euro,*
- *c'è una causa in corso [...] per dei vizi [...] di esecuzione lavori,*
- *per la ristrutturazione dell'impianto termico si parte da una spesa orientativa variabile tra i 300.000 e i 700.000 euro [...],*
- *altre spese straordinarie per il momento non sono in programma anche se ci sono delle infiltrazioni ai box che andranno nel tempo monitorate.*

Il Custode della procedura ha richiesto chiarimenti in merito al Condominio.

È stato comunicato che al momento gli importi relativi alle problematiche segnalate non sono ancora definitivi (sono stati fin qui comunicati gli importi massimi presunti).

Di conseguenza la quota di spesa da attribuire al lotto 2 non è oggi determinabile ma si evidenzia, che nel caso di specie (ipotesi di riparto in base alla tabella A), le quote di attribuzione per il lotto 2 inciderebbero marginalmente (costi afferenti il lotto 2, nell'ordine di €4500/€5000 di euro per milione di spesa)

Si precisa inoltre che il Condominio è costituito nella presente Esecuzione Immobiliare per il recupero dei crediti pregressi e quindi il solo importo arretrato fin qui esplicitato (il valore effettivo da importi dei bilanci inviati) non sarà portato in detrazione dal valore di stima, ma tenuto conto di quanto comunicato dal Condominio (ulteriori potenziali spese) il rischio relativo connesso sarà valutato nella detrazione percentuale per assenza di garanzia sul bene quale (detrazione percentuale rispetto al valore di stima).

Il tutto salvo eventuali conguagli e precisazioni del credito e fermo restando che ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizione di attuazione del Codice Civile, il futuro aggiudicatario resta obbligato all'eventuale pagamento dei contributi per eventuali importi e/o conguagli relativi al solo anno in corso e quello precedente (costo annuo presunto delle sole spese correnti, deducibile dai bilanci preventivi, risulta pari ca. a € 2500).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Zanella n. 103, interno 223, piano S1

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 Esecutato (Proprietà 1/1)

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

- OMISSIS Società Costruttrice (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box auto confina con lo spazio di manovra condominiale e con i box numeri 222 e 224, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,33 mq	18,77 mq	0,60	11,26 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,26 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/2008 al 02/07/2009	OMISSIS Società Costruttrice	Catasto Fabbricati Fg. 374, Part. 1901, Sub. 318, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 93,07 Piano S1
Dal 02/07/2009 al 29/04/2024	OMISSIS Esecutato	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 1901, Sub. 318, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 17 MQ Superficie catastale 19 mq Rendita € 93,07 Piano S1

Per tutto il **Lotto 3** si precisa che, relativamente al **terreno**, la Società Costruttrice Omissis ha edificato il "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo" sul terreno di sua proprietà della superficie di mq. 13.307 circa, sito in Comune di Roma, località Parco Talenti, Via Ugo Ogetti snc, all'epoca distinto in Catasto Terreni al foglio 274, part.lla 1820 (derivante dall'accorpamento alla precedente particella 1820 di mq. 778 della particella 1894 di mq. 12.529 quest'ultima già particella 1825/a).

Tale terreno, oltre a maggior consistenza, era pervenuto alla società Omissis, in virtù di atto a rogito del Notaio Omissis di Roma in data 28 dicembre 2005, con il quale quest'ultima ha incorporato la società Omissis, proprietaria dello stesso.

La predetta porzione di terreno era pervenuta alla società Omissis in virtù di atto di fusione a rogito del Notaio Omissis di Roma, in data 23 dicembre 1994 rep.n. 64883/20599, e successivo atto integrativo a rogito del Notaio Omissis di Roma in data 20 gennaio 2005 rep.n. 101413/33470, con il quale la stessa ha incorporato la società Omissis.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Catasto fabbricati (CF)					Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.		Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale			
	274	1901	318	6	C6	14	17 mq	19 mq	93,07 €	S1	

Foglio	Dati identificativi		Porz.	Zona Cens.	Qualità	Catasto terreni (CT)			Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
	Part.	Sub.				Classe	Superficie ha area	Reddito			
274	1901										

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il box è dotato di portone di accesso basculante metallico automatizzato, ha pavimentazione in cemento autolivellante rosso e pareti in mattoncini tinteggiate in bianco e impianto elettrico a vista. Il tutto in apparenti buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte del comprensorio denominato "Rinascimento Secondo" costituito in Condominio, al cui Regolamento (in atti del Notaio Omissis di Roma in data 8 gennaio 2009 Rep. n. 109557/39281), riportato in allegato, si rimanda integralmente.

Le parti comuni all'intero condominio sono costituite, oltre che dal terreno e dalle strutture di fondazione, da tutti i servizi del livello interrato (aree di accesso ai box ed alle cantine - impianto di produzione di acqua calda e fredda centralizzato e gli altri impianti comuni e relativi locali di servizio).

Comuni alle scale da "A" ad "H" sono tutte le aree del piano terreno (cancelli, guardiola, giardino comune, fontane e tutti i relativi impianti idrici ed elettrici, compreso il videocitofono condominiale).

Comuni a tutti gli immobili della singola scala sono, oltre alle strutture dell'edificio, l'androne e le scale di distribuzione ai piani con tutti i relativi impianti e servizi (illuminazione, ascensori, videocitofoni, cassette postali etc.).

Comune ai soli immobili residenziali sono la piscina e i locali accessori.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di ulteriori esplicite servitù gravanti sul Lotto e sui beni pignorati (box), fatto salvo il contenuto dagli atti d'obbligo richiesti dal Comune di Roma (obbligo di destinazione d'uso immobili) in occasione del ritiro della Concessione, del contenuto dell'Atto di adesione al Consorzio "*****" e di quanto riportato nel Regolamento di Condominio (Atto d'obbligo, Regolamento e Atto Consorzio in allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nell'androne del Corpo A sono presenti la scala di distribuzione ai piani e due ascensori, che conducono anche al piano interrato di cantine e box. Nella corte comune è presente anche una scala metallica di accesso allo stesso livello.

L'accesso carrabile all'ampio corsello dei box avviene dal numero civico 103 di via Giacomo Zanella, attraverso un cancello metallico automatizzato su strada e ampie rampe aperte. Il corsello ha pavimentazione in cemento autolivellante rosso e pareti in mattoncini tinteggiate in bianco, impianti a vista, buona illuminazione sia naturale (attraverso le rampe aperte e alcuni pozzi di luce nella corte interna) che artificiale. Il box è dotato di portone di accesso basculante metallico automatizzato, ha le stesse finiture del corsello, impianto elettrico a vista, è sprovvisto di finestra ma ha una griglia metallica di ventilazione al di sopra del portone di accesso. Il box al momento dell'accesso era ingombro di mobili e materiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box risulta occupato dalla Società debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/2009 al 02/07/2009	OMISSIS Società Costruttrice	Atto Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	28/12/05	195192	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			20/04/2009	50167	
Dal 02/07/2009	OMISSIS Esecutato	Atto Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	02/07/2009	242	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il terreno sul quale sono stati costituiti nel 2008 i beni pignorati era pervenuto alla società Omissis, in virtù di atto del Notaio Omissis in data 28/12/2005, con il quale quest'ultima Società ha incorporato la società Omissis, proprietaria dello stesso terreno. La predetta porzione di terreno era pervenuta alla società Omissis in virtù di atto di fusione a rogito del Notaio Omissis di Roma, in data 23/12/1994 rep.n. 64883/20599, e successivo atto integrativo del Notaio Omissis di Roma in data 20/01/2005 rep.n. 101413/33470, con il quale la stessa ha incorporato la società Omissis.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 03/10/2024 sono risultate le seguenti formalità (Catasto Fabbricati: Foglio 274 Particella 1901 Subalterno 318):

1. ANNOTAZIONE del 22/05/2009 - Registro Particolare 11799 Registro Generale 66378 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 221059/34254 del 30/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 31996 del 2005
2. ANNOTAZIONE del 22/05/2009 - Registro Particolare 11802 Registro Generale 66381 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 221060/34255 del 30/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 55149 del 2007
4. ISCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 26194 Registro Generale 87802 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 243/161 del 02/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
6. ISCRIZIONE del 07/12/2017 - Registro Particolare 25882 Registro Generale 142335 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 24761 del 27/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. ISCRIZIONE del 04/10/2018 - Registro Particolare 20951 Registro Generale 113423 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 19883/2018 del 13/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. TRASCRIZIONE del 29/01/2021 - Registro Particolare 7013 Registro Generale 10291 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 30981 del 30/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre sempre dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 03/10/2024 sono risultate le seguenti ulteriori formalità/notizie:

3. TRASCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 46477 Registro Generale 87801 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 242/160 del 02/07/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. TRASCRIZIONE del 11/10/2011 - Registro Particolare 73053 Registro Generale 114380 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 34151/10856 del 14/09/2011 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in: Sistemi e Regole 1:10.000. Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Compensazione edificatoria (F2 Borghetto San Carlo, E1 F1 Tenuta Aguzzano) Denominazione Parco Talenti Municipio III (Norme Tecniche Di Attuazione: Art. 62).

OMI: D27/Periferica/Talenti (Via Ugo Ojetti)

Zona Urbanistica: 4C Denominazione Monte Sacro Alto



Piano Paesaggistico - Ptp

Ptp Tav. a: Acque pubbliche di rispetto fosso della Cesarina (quota parte) e Paesaggio Agrario di continuità

Ptp Tav. b: Acque pubbliche di rispetto (quota parte)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di perizia (lotto 3), relativo al complesso residenziale e commerciale (denominato "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo"), è stato edificato in base a:

- **Permesso di Costruire n. 39 del 2007** per opere strutturali (in allegato),
- **Permesso di Costruire n. 1050 del 2008 - variante** per completamento volumetria (in allegato),
- **Progetto n. 78696/2003 e nuovi tipi n. 46883/2008** (stralci in allegato),
- Accordo programma approvato con ordinanza sindacale n. 116 del 05/06/2000,
- **Atto d'obbligo** Notaio Omissis del 31/10/2008 Rep. 219969 (in allegato),
- Determinazioni Dirigenziali del Dipartimento IX - VI U.O. n. 1497 del 23 settembre 2004, n. 1826 del 27 dicembre 2005 e n. 1276 del 31 luglio 2008

Si precisa che il "Comparto Z5" del Comprensorio in cui ricade l'edificio è nel perimetro dello strumento urbanistico attuativo, denominato "Programma d'Intervento Urbanistico Parco Talenti" (stralcio progetto urbanistico in allegato), approvato con variante urbanistica (Accordo di Programma - art. 27 Legge, n. 142/1990 - art. 34 DLgs 18/08/2000 n. 267 "T.U. degli Enti Locali") sottoscritto tra il Comune di Roma e la Regione Lazio il 12 aprile 2000, (Delibera del Consiglio Comunale del 11 maggio 2000 n. 83, approvato con Ordinanza del Sindaco in data 5 giugno 2000 n. 116 e pubblicato nel Bollettino della Regione Lazio del 30 giugno 2000 n. 18).

Per la sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa del "Programma Parco Talenti", sono stati assunti dalla società costruttrice Omissis e dai suoi danti causa, nei confronti del Comune di Roma e degli Enti erogatori di pubblici servizi, i vincoli derivanti dai seguenti atti, (Notaio Omissis di Roma):

- a) atto d'obbligo in favore del Comune di Roma in data 27 aprile 2000 rep.n. 132320/20149, registrato a Roma in data 3 maggio 2000 al n. 20887 serie 1, per la stipula della convenzione per la cessione delle aree al Comune di Roma;
- b) atto d'obbligo in favore del Comune di Roma in data 9 ottobre 2000 rep.n. 134872/20742, registrato a Roma in data 24 ottobre 2000 al n. 22136 serie 1, recante, tra l'altro, ulteriore cessione di aree;
- c) convenzione con "Enel Distribuzione - S.p.A." in data 24 ottobre 2000 rep.n. 135108/20806, registrata a Roma in data 10 novembre 2000 al n. 22290;
- d) convenzione con "Acea - S.p.A." in data 20 dicembre 2000 rep.n. 136223/21046, registrata a Roma in data 4 gennaio 2001 al n. 62 serie 1, depositata presso il Comune di Roma Dipartimento VI, Politiche del Territorio in data 11 gennaio 2001, prot.n. 507;
- e) ulteriore cessione di aree in favore del Comune di Roma in data 19 gennaio 2001 rep.n. 136793/21172, registrato a Roma in data 23 gennaio 2001 al n. 373 serie 1 ed ivi trascritto in data 30 gennaio 2001 al n. 4855 di formalità.

In data 22 maggio 2001, è stata stipulata con il Comune di Roma la Convenzione Urbanistica attuativa del "Programma d'Intervento Urbanistico- Parco Talenti", con atto del Notaio Omissis di Roma, rep.n. 139020/21665, registrato a Roma in data 7 giugno 2001 al n. 2824 serie 1 ed trascritto in data 18/062001 al n. 34509 di formalità.

Limitatamente al **certificato di agibilità** si rileva che in occasione dell'atto di acquisto del 2009 (gli Esecutati acquistavano vari immobili - due appartamenti, due cantine, e quattro boxes) e in tale occasione si dichiarava che "non è stata ancora rilasciata la licenza di abitabilità/agibilità che verrà richiesta, con apposita istanza, dalla parte venditrice, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, non appena in possesso della documentazione completa, da presentare a corredo di detta istanza, rilasciata dai competenti organi."

Sempre dalla lettura dell'atto di acquisto del 2009 si evince che al momento del rogito la parte venditrice (la società costruttrice) **dichiarava e garantiva "che nulla osta all'ottenimento dell'attestazione di agibilità/abitabilità"** con relativo obbligo di espletare a *"propria cura e spese, le formalità di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ai fini del conseguimento del silenzio assenso, sostitutivo del certificato di agibilità/abitabilità relativamente alle porzioni immobiliari oggetto dell'atto di vendita"*, con la precisazione che "la parte acquirente si obbliga, a sua volta, a non apportare modifiche e/o innovazioni alle porzioni immobiliari", senza l'espressa e scritta autorizzazione della parte venditrice.

Si precisa che da ricerche di archivio non è stato rintracciato il certificato di agibilità (ricerca eseguita con dati licenza e progetto), ma dalla lettura di ulteriore documentazione acquisita dallo scrivente si è appreso che "per l'intero complesso edilizio è stata presentata a Roma Capitale richiesta per il rilascio del relativo certificato, corredata della documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, protocollata in data 3 dicembre 2012 con il numero 01/2012/99722 e che per il rilascio del detto certificato non avendo Roma Capitale compiuto atti interruttivi né reso noti provvedimenti di diniego nei termini di legge, sono trascorsi i termini per la formazione del silenzio-assenso ai sensi della sopra richiamata disposizione normativa".

Il box (Lotto 3) risulta sostanzialmente conforme al progetto assentito e successivamente alla edificazione non risultano essere stati eseguiti lavori tali da necessitare ulteriore istanza o permessi.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti i certificati degli impianti, varia documentazione urbanistica e l'attestato di prestazione energetica, ma non sono stati forniti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con atto a rogito del Notaio Omissis di Roma, in data 27 settembre 2007 rep.n. 179751/61097, registrato a Roma 1 in data 18 ottobre 2007 al n. 35842 serie 1T, è stato costituito il "Consorzio *****
*****" per la gestione, la manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la custodia delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) previste dalla Convenzione stipulata con il Comune di Roma.

Il "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo" è stato costituito in autonomo Condominio - con la previsione della costituzione di Condominii parziali - secondo quanto stabilito dal "Regolamento di Condominio" allegato all'atto del Notaio Omissis di Roma in data 8 gennaio 2009 rep.n. 109557/39281.

Il futuro aggiudicatario dovrà accettare ed osservare il "Regolamento di Condominio" e l'adesione al Consorzio, e relativi allegati (proprietà e ripartizione delle spese) che devono considerarsi parte integrante della presente perizia (Regolamento Condominiale e Atto Costitutivo del Consorzio in allegato).

Si precisa inoltre che la Società Costruttrice si riservava la facoltà:

a) di realizzare in qualsiasi momento, così su parti di proprietà individuale che di proprietà comune, canne fumarie e/o opere similari a servizio di porzioni immobiliari di proprietà esclusiva e/o comune;

b) di apportare, a suo insindacabile giudizio, modifiche a tutte le porzioni immobiliari di sua proprietà, anche dopo la consegna e la vendita di tutte o parte di quelle residue;

c) di costituire, a suo insindacabile giudizio, a carico delle aree di sedime e di pertinenza del "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo", servitù di passaggio, sia pedonale che carraio, di appoggio sulla facciata dell'edificio, per l'apposizione di tubazioni o condutture di qualsiasi tipo, nonché servitù di immissione di fognature o altre canalizzazioni ed, in generale, di compiere tutte le modifiche che riterrà più opportune, anche nelle cose comuni;

d) di apportare alle porzioni comuni o di sua proprietà del "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo" e relativi distacchi, anche successivamente alla vendita di tutte le unità immobiliari facenti parte del predetto Complesso Residenziale, tutte quelle modifiche e varianti che si rendessero necessarie, al fine del rilascio del certificato di agibilità ovvero al fine di assicurare la funzionalità del menzionato Complesso Residenziale o di singole porzioni immobiliari facenti parte dello stesso, purché in conformità delle concessioni edilizie (anche da rilasciare) [...]. Per l'esercizio dei suddetti diritti, facoltà e riserve la società Omissis nulla dovrà al condominio e/o ai singoli condomini a qualsiasi titolo e/o ragione, e quindi anche a titolo di indennizzo e/o compenso."

L'aggiudicatario oltre ad accettare l'Atto Costitutivo del Consorzio (e relativi allegati) e lo Statuto di detto Consorzio, dovrà trasmettere copia del decreto di Trasferimento al Presidente del Consorzio stesso, ai fini dell'espletamento dei successivi incumbenti. L'aggiudicatario dovrà prendere atto del contenuto dello Statuto del "Consorzio *****" ed in particolare che il trasferimento dei beni di procedura comporta l'obbligatoria adesione dell'acquirente al Consorzio, alla incondizionata adesione ed accettazione dell'atto costitutivo, con i relativi allegati, dello Statuto del Consorzio e di tutti gli atti consortili posti in essere fino a quel momento.

Millesimi:

Dai dati acquisiti presso l'Amministrazione del Condominio (e riportate in allegato), in riferimento al bene oggetto di pignoramento (Box auto 223) i millesimi associati sono:

Tabella A (proprietà)

- Box n. 223 m/m 0,244

L'amministrazione del Condominio comunica la necessità di far eseguire opere di manutenzione straordinaria a carico degli impianti nel Condominio (trasmette Relazione tecnica avente ad oggetto la "Riqualificazione, adeguamento a norma degli impianti di climatizzazione, acqua calda sanitaria, acqua potabile" del Condominio - in allegato) e precisa inoltre che:

- *ci sono dei decreti ingiuntivi da parte di fornitori verso il condominio [...] e che [...] l'importo più oneroso è quello della società fornitrice di gas [...] per un [...] credito di circa 1.000.000 di euro,*
- *c'è una causa in corso [...] per dei vizi [...] di esecuzione lavori,*
- *per la ristrutturazione dell'impianto termico si parte da una spesa orientativa variabile tra i 300.000 e i 700.000 euro [...],*
- *altre spese straordinarie per il momento non sono in programma anche se ci sono delle infiltrazioni ai box che andranno nel tempo monitorate.*

Il Custode della procedura ha richiesto chiarimenti in merito al Condominio.

È stato comunicato che al momento gli importi relativi alle problematiche segnalate non sono ancora definitivi (sono stati fin qui comunicati gli importi massimi presunti).

Di conseguenza la quota di spesa da attribuire al lotto 3 non è oggi determinabile ma si evidenzia, che nel caso di specie (ipotesi di riparto in base alla tabella A), le quote di attribuzione di spesa per il lotto 3 perizia inciderebbero marginalmente (costi afferenti il lotto 3, nell'ordine di centinaia di euro per milione).

Si precisa inoltre che il Condominio è costituito nella presente Esecuzione Immobiliare per il recupero dei crediti pregressi e quindi il solo importo arretrato fin qui esplicitato (il valore effettivo da importi dei bilanci inviati) non sarà portato in detrazione dal valore di stima, ma tenuto conto di quanto comunicato dal Condominio (ulteriori potenziali spese) il rischio relativo connesso sarà valutato nella detrazione percentuale per assenza di garanzia sul bene quale (detrazione percentuale rispetto al valore di stima).

Il tutto salvo eventuali conguagli e precisazioni del credito e fermo restando che ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, il futuro aggiudicatario resta obbligato all'eventuale pagamento dei contributi per eventuali importi e/o conguagli relativi al solo anno in corso e quello precedente.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Adriano Tilgher n. 7, interno 225, piano S1

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 Esecutato (Proprietà 1/1)

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

- OMISSIS Esecutato (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box auto confina con lo spazio di manovra condominiale e con i box numeri 224 e 226, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,35 mq	18,60 mq	0,60	11,16 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,16 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/2008 al 02/07/2009	OMISSIS Società Costruttrice	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 1901, Sub. 320, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 93,07 Piano S1
Dal 02/07/2009 al 29/04/2024	OMISSIS Esecutato	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 1901, Sub. 320, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 93,07 Piano S1

Per tutto il **Lotto 4** si precisa che, relativamente al **terreno**, la Società Costruttrice Omissis ha edificato il "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo" sul terreno di sua proprietà della superficie di mq. 13.307 circa, sito in Comune di Roma, località Parco Talenti, Via Ugo Ojetti snc, all'epoca distinto in Catasto Terreni al foglio 274, part.lla 1820 (derivante dall'accorpamento alla precedente particella 1820 di mq. 778 della particella 1894 di mq. 12.529 quest'ultima già particella 1825/a).

Tale terreno, oltre a maggior consistenza, era pervenuto alla società Omissis, in virtù di atto a rogito del Notaio Omissis di Roma in data 28 dicembre 2005, con il quale quest'ultima ha incorporato la società Omissis, proprietaria dello stesso.

La predetta porzione di terreno era pervenuta alla società Omissis in virtù di atto di fusione a rogito del Notaio Omissis di Roma, in data 23 dicembre 1994 rep.n. 64883/20599, e successivo atto integrativo a rogito del Notaio Omissis di Roma in data 20 gennaio 2005 rep.n. 101413/33470, con il quale la stessa ha incorporato la società Omissis.

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	274	1901	320	6	C6	14	17 mq	18 mq	93,07 €	S1	

Dati identificativi			Catasto terreni (CT)								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
274	1901										

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il box è dotato di portone di accesso basculante metallico automatizzato, ha pavimentazione in cemento autolivellante rosso e pareti in mattoncini tinteggiate in bianco e impianto elettrico a vista. Il tutto in apparenti buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte del comprensorio denominato "Rinascimento Secondo" costituito in Condominio, al cui Regolamento (in atti del Notaio Omissis di Roma in data 8 gennaio 2009 Rep. n. 109557/39281), riportato in allegato, si rimanda integralmente.

Le parti comuni all'intero condominio sono costituite, oltre che dal terreno e dalle strutture di fondazione, da tutti i servizi del livello interrato (aree di accesso ai box ed alle cantine - impianto di produzione di acqua calda e fredda centralizzato e gli altri impianti comuni e relativi locali di servizio).

Comuni alle scale da "A" ad "H" sono tutte le aree del piano terreno (cancelli, guardiola, giardino comune, fontane e tutti i relativi impianti idrici ed elettrici, compreso il videocitofono condominiale).

Comuni a tutti gli immobili della singola scala sono, oltre alle strutture dell'edificio, l'androne e le scale di distribuzione ai piani con tutti i relativi impianti e servizi (illuminazione, ascensori, videocitofoni, cassette postali etc.).

Comune ai soli immobili residenziali sono la piscina e i locali accessori.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di ulteriori esplicite servitù gravanti sul Lotto e sui beni pignorati (box), fatto salvo il contenuto dagli atti d'obbligo richiesti dal Comune di Roma (obbligo di destinazione d'uso immobili) in occasione del ritiro della Concessione, del contenuto dell'Atto di adesione al Consorzio "*****" e di quanto riportato nel Regolamento di Condominio (Atto d'obbligo, Regolamento e Atto Consorzio in allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nell'androne della scala H sono presenti la scala di distribuzione ai piani e due ascensori, che conducono anche al piano interrato di cantine e box. Nella corte comune è presente anche una scala metallica di accesso allo stesso livello.

L'accesso carrabile all'ampio corsello dei box avviene dal numero civico 7 di via Adriano Tilgher, attraverso un cancello metallico automatizzato su strada e ampie rampe aperte. Il corsello ha pavimentazione in cemento autolivellante rosso e pareti in mattoncini tinteggiate in bianco, impianti a vista, buona illuminazione sia naturale (attraverso le rampe aperte e alcuni pozzi di luce nella corte interna) che artificiale. Il box è dotato di portone di accesso basculante metallico automatizzato, ha le stesse finiture del corsello, impianto elettrico a vista, è sprovvista di finestra ma ha una griglia metallica di ventilazione al di sopra del portone di accesso. Nel box al momento dell'accesso erano presenti alcuni mobili e materiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box risulta occupato dalla Società debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/04/2009 al 02/07/2009	OMISSIS Società Costruttrice	Omissis	28/12/05	195192	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.

Presso		Registrazione		Vol. N°
Data	Reg. N°			
20/04/2009	50167			
Rogante		Atto Pubblico		Raccolta N°
Data	Repertorio N°			
Omissis	02/07/2009	242		
Presso		Trascrizione		Reg. part.
Data	Reg. gen.			

Il terreno sul quale sono stati costituiti nel 2008 i beni pignorati era pervenuto alla società Omissis, in virtù di atto del Notaio Omissis in data 28/12/2005, con il quale quest'ultima Società ha incorporato la società Omissis, proprietaria dello stesso terreno. La predetta porzione di terreno era pervenuta alla società Omissis in virtù di atto di fusione a rogito del Notaio Omissis di Roma, in data 23/12/1994 rep.n. 64883/20599, e successivo atto integrativo del Notaio Omissis di Roma in data 20/01/2005 rep.n. 101413/33470, con il quale la stessa ha incorporato la società Omissis.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 03/10/2024 sono risultate le seguenti formalità (Catasto Fabbricati: Foglio 274 Particella 1901 Subalterno 320):

1. ANNOTAZIONE del 22/05/2009 - Registro Particolare 11799 Registro Generale 66378 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 221059/34254 del 30/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità Di riferimento: Iscrizione n. 31996 del 2005
2. ANNOTAZIONE del 22/05/2009 - Registro Particolare 11802 Registro Generale 66381 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 221060/34255 del 30/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 55149 del 2007
4. ISCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 26195 Registro Generale 87803 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 244/162 del 02/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
6. ISCRIZIONE del 07/12/2017 - Registro Particolare 25882 Registro Generale 142335 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 24761 del 27/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. ISCRIZIONE del 04/10/2018 - Registro Particolare 20951 Registro Generale 113423 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 19883/2018 del 13/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. TRASCRIZIONE del 29/01/2021 - Registro Particolare 7013 Registro Generale 10291 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 30981 del 30/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre sempre dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 03/10/2024 sono risultate le seguenti ulteriori formalità/notizie:



3. TRASCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 46477 Registro Generale 87801 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 242/160 del 02/07/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 11/10/2011 - Registro Particolare 73053 Registro Generale 114380 Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 34151/10856 del 14/09/2011 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in: Sistemi e Regole 1:10.000. Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Compensazione edificatoria (F2 Borghetto San Carlo, E1 F1 Tenuta Aguzzano) Denominazione Parco Talenti Municipio III (Norme Tecniche Di Attuazione: Art. 62).

OMI: D27/Periferica/Talenti (Via Ugo Ojetti)

Zona Urbanistica: 4C Denominazione Monte Sacro Alto

Piano Paesaggistico - Ptp

Ptp Tav. a: Acque pubbliche di rispetto fosso della Cesarina (quota parte) e Paesaggio Agrario di continuità

Ptp Tav. b: Acque pubbliche di rispetto (quota parte)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di perizia (lotto 4), relativo al complesso residenziale e commerciale (denominato "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo"), è stato edificato in base a:

- **Permesso di Costruire n. 39 del 2007** per opere strutturali (in allegato),
- **Permesso di Costruire n. 1050 del 2008 - variante** per completamento volumetria (in allegato),
- **Progetto n. 78696/2003 e nuovi tipi n. 46883/2008** (stralci in allegato),
- Accordo programma approvato con ordinanza sindacale n. 116 del 05/06/2000,
- **Atto d'obbligo** Notaio Omissis del 31/10/2008 Rep. 219969 (in allegato),
- Determinazioni Dirigenziali del Dipartimento IX - VI U.O. n. 1497 del 23 settembre 2004, n. 1826 del 27 dicembre 2005 e n. 1276 del 31 luglio 2008

Si precisa che il "Comparto Z5" del Comprensorio in cui ricade l'edificio è nel perimetro dello strumento urbanistico attuativo, denominato "Programma d'Intervento Urbanistico Parco Talenti" (stralcio progetto urbanistico in allegato), approvato con variante urbanistica (Accordo di Programma - art. 27 Legge , n. 142/1990 - art. 34 DLgs 18/08/2000 n. 267 "T.U. degli Enti Locali") sottoscritto tra il Comune di Roma e la Regione Lazio il 12 aprile 2000, (Delibera del Consiglio Comunale del 11 maggio 2000 n. 83, approvato con Ordinanza del Sindaco in data 5 giugno 2000 n. 116 e pubblicato nel Bollettino della Regione Lazio del 30 giugno 2000 n. 18).

Per la sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa del "Programma Parco Talenti", sono stati assunti dalla società costruttrice Omissis e dai suoi danti causa, nei confronti del Comune di Roma e degli Enti erogatori di pubblici servizi, i vincoli derivanti dai seguenti atti (Notaio Omissis di Roma):

a) atto d'obbligo in favore del Comune di Roma in data 27 aprile 2000 rep.n. 132320/20149, registrato a Roma in data 3 maggio 2000 al n. 20887 serie 1, per la stipula della convenzione per la cessione delle aree al Comune di Roma;

b) atto d'obbligo in favore del Comune di Roma in data 9 ottobre 2000 rep.n. 134872/20742, registrato a Roma in data 24 ottobre 2000 al n. 22136 serie 1, recante, tra l'altro, ulteriore cessione di aree;

c) convenzione con "Enel Distribuzione - S.p.A." in data 24 ottobre 2000 rep.n. 135108/20806, registrata a Roma in data 10 novembre 2000 al n. 22290;

d) convenzione con "Acea - S.p.A." in data 20 dicembre 2000 rep.n. 136223/21046, registrata a Roma in data 4 gennaio 2001 al n. 62 serie 1, depositata presso il Comune di Roma Dipartimento VI, Politiche del Territorio in data 11 gennaio 2001, prot.n. 507;

e) ulteriore cessione di aree in favore del Comune di Roma in data 19 gennaio 2001 rep.n. 136793/21172, registrato a Roma in data 23 gennaio 2001 al n. 373 serie 1 ed ivi trascritto in data 30 gennaio 2001 al n. 4855 di formalità.

In data 22 maggio 2001, è stata stipulata con il Comune di Roma la Convenzione Urbanistica attuativa del "Programma d'Intervento Urbanistico - Parco Talenti", con atto del Notaio Omissis di Roma, rep.n. 139020/21665, registrato a Roma in data 7 giugno 2001 al n. 2824 serie 1 ed trascritto in data 18/062001 al n. 34509 di formalità.

Limitatamente al **certificato di agibilità** si rileva che in occasione dell'atto di acquisto del 2009 (gli Esecutati acquistavano vari immobili - due appartamenti, due cantine, e quattro boxes) e in tale occasione si dichiarava che *"non è stata ancora rilasciata la licenza di abitabilità/agibilità che verrà richiesta, con apposita istanza, dalla parte venditrice, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, non appena in possesso della documentazione completa, da presentare a corredo di detta istanza, rilasciata dai competenti organi."*

Sempre dalla lettura dell'atto di acquisto del 2009 si evince che al momento del rogito la parte venditrice (la società costruttrice) **dichiarava e garantiva "che nulla osta all'ottenimento dell'attestazione di agibilità/abitabilità"** con relativo obbligo di espletare a *"propria cura e spese, le formalità di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ai fini del conseguimento del silenzio assenso, sostitutivo del certificato di agibilità/abitabilità relativamente alle porzioni immobiliari oggetto dell'atto di vendita"*, con la precisazione che *"la parte acquirente si obbliga, a sua volta, a non apportare modifiche e/o innovazioni alle porzioni immobiliari"*, senza l'espressa e scritta autorizzazione della parte venditrice.

Si precisa che da ricerche di archivio non è stato rintracciato il certificato di agibilità (ricerca eseguita con dati licenza e progetto), ma dalla lettura di ulteriore documentazione acquisita dallo scrivente si è appreso che "per l'intero complesso edilizio è stata presentata a Roma Capitale richiesta per il rilascio del relativo certificato, corredata della documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, protocollata in data 3 dicembre 2012 con il numero 01/2012/99722 e che per il rilascio del detto certificato non avendo Roma Capitale compiuto atti interruttivi né reso noti provvedimenti di diniego nei termini di legge, sono trascorsi i termini per la formazione del silenzio-assenso ai sensi della sopra richiamata disposizione normativa".

Il box (Lotto 4) risulta sostanzialmente conforme al progetto assentito e successivamente alla edificazione non risultano essere stati eseguiti lavori tali da necessitare ulteriore istanza o permessi.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti i certificati degli impianti, varia documentazione urbanistica e l'attestato di prestazione energetica, ma non sono stati forniti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con atto a rogito del Notaio Omissis di Roma, in data 27 settembre 2007 rep.n. 179751/61097, registrato a Roma 1 in data 18 ottobre 2007 al n. 35842 serie 1T, è stato costituito il "Consorzio *****" per la gestione, la manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la custodia delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) previste dalla Convenzione stipulata con il Comune di Roma.

Il "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo" è stato costituito in autonomo Condominio - con la previsione della costituzione di Condominii parziali - secondo quanto stabilito dal "Regolamento di Condominio" allegato all'atto del Notaio Omissis di Roma in data 8 gennaio 2009 rep.n. 109557/39281.

Il futuro aggiudicatario dovrà accettare ed osservare il "Regolamento di Condominio" e l'adesione al Consorzio, e relativi allegati (proprietà e ripartizione delle spese) che devono considerarsi parte integrante della presente perizia (Regolamento Condominiale e Atto Costitutivo del Consorzio in allegato).

Si precisa inoltre che la Società Costruttrice si riservava la facoltà:

a) di realizzare in qualsiasi momento, così su parti di proprietà individuale che di proprietà comune, canne fumarie e/o opere similari a servizio di porzioni immobiliari di proprietà esclusiva e/o comune;

b) di apportare, a suo insindacabile giudizio, modifiche a tutte le porzioni immobiliari di sua proprietà, anche dopo la consegna e la vendita di tutte o parte di quelle residue;

c) di costituire, a suo insindacabile giudizio, a carico delle aree di sedime e di pertinenza del "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo", servitù di passaggio, sia pedonale che carraio, di appoggio sulla facciata dell'edificio, per l'apposizione di tubazioni o condutture di qualsiasi tipo, nonché servitù di immissione di fognature o altre canalizzazioni ed, in generale, di compiere tutte le modifiche che riterrà più opportune, anche nelle cose comuni;

d) di apportare alle porzioni comuni o di sua proprietà del "Complesso Residenziale Rinascimento Secondo" e relativi distacchi, anche successivamente alla vendita di tutte le unità immobiliari facenti parte del predetto Complesso Residenziale, tutte quelle modifiche e varianti che si rendessero necessarie, al fine del rilascio del certificato di agibilità ovvero al fine di assicurare la funzionalità del menzionato Complesso Residenziale o di singole porzioni immobiliari facenti parte dello stesso, purché in conformità delle concessioni edilizie (anche da rilasciare) [...]. Per l'esercizio dei suddetti diritti, facoltà e riserve la società Omissis nulla dovrà al condominio e/o ai singoli condomini a qualsiasi titolo e/o ragione, e quindi anche a titolo di indennizzo e/o compenso."

L'aggiudicatario oltre ad accettare l'Atto Costitutivo del Consorzio (e relativi allegati) e lo Statuto di detto Consorzio, dovrà trasmettere copia del decreto di Trasferimento al Presidente del Consorzio stesso, ai fini dell'espletamento dei successivi incombeni. L'aggiudicatario dovrà prendere atto del contenuto dello Statuto del "Consorzio *****" ed in particolare che il trasferimento dei beni di procedura comporta l'obbligatoria adesione dell'acquirente al Consorzio, alla incondizionata adesione ed accettazione dell'atto costitutivo, con i relativi allegati, dello Statuto del Consorzio e di tutti gli atti consortili posti in essere fino a quel momento.

Millesimi:

Dai dati acquisiti presso l'Amministrazione del Condominio (e riportati in allegato), in riferimento al bene oggetto di pignoramento (Box auto 225) i millesimi associati sono:

Tabella A (proprietà)

- Box n. 225 m/m 0,244

L'amministrazione del Condominio comunica la necessità di far eseguire opere di manutenzione straordinaria a carico degli impianti nel Condominio (trasmette Relazione tecnica avente ad oggetto la "Riqualificazione, adeguamento a norma degli impianti di climatizzazione, acqua calda sanitaria, acqua potabile" del Condominio - in allegato) e precisa inoltre che:

- *ci sono dei decreti ingiuntivi da parte di fornitori verso il condominio [...] e che [...] l'importo più oneroso è quello della società fornitrice di gas [...] per un [...] credito di circa 1.000.000 di euro,*
- *c'è una causa in corso [...] per dei vizi [...] di esecuzione lavori,*
- *per la ristrutturazione dell'impianto termico si parte da una spesa orientativa variabile tra i 300.000 e i 700.000 euro [...],*
- *altre spese straordinarie per il momento non sono in programma anche se ci sono delle infiltrazioni ai box che andranno nel tempo monitorate.*

Il Custode della procedura ha richiesto chiarimenti in merito al Condominio.

È stato comunicato che al momento gli importi relativi alle problematiche segnalate non sono ancora definitivi (sono stati fin qui comunicati gli importi massimi presunti).

Di conseguenza la quota di spesa da attribuire al lotto 4 non è oggi determinabile ma si evidenzia, che nel caso di specie (ipotesi di riparto in base alla tabella A), le quote di attribuzione di spesa per il lotto 4 inciderebbero marginalmente (costi afferenti il bene, nell'ordine di centinaia di euro per milione).

Si precisa inoltre che il Condominio è costituito nella presente Esecuzione Immobiliare per il recupero dei crediti pregressi e quindi il solo importo arretrato fin qui esplicitato (il valore effettivo da importi dei bilanci inviati) non sarà portato in detrazione dal valore di stima, ma tenuto conto di quanto comunicato dal Condominio (ulteriori potenziali spese) il rischio relativo connesso sarà valutato nella detrazione percentuale per assenza di garanzia sul bene quale (detrazione percentuale rispetto al valore di stima).

Il tutto salvo eventuali conguagli e precisazioni del credito e fermo restando che ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, il futuro aggiudicatario resta obbligato all'eventuale pagamento dei contributi per eventuali importi e/o conguagli relativi al solo anno in corso e quello precedente.

STIMA/ FORMAZIONE LOTTI

Per la formazione dei Lotti, in accordo con il Custode Giudiziario incaricato dal GE, si è seguito il criterio di seguito illustrato:

si sono abbinati ad ognuno dei due appartamenti la cantina della stessa scala ed un box per ottimizzare il valore di vendita; la scelta del box da abbinare all'appartamento è stata fatta in base al posizionamento ed in base agli attuali contratti di locazione degli appartamenti.

In merito agli altri due box oggetto della procedura ed oggi non locati si è ritenuto opportuno costituire due singoli lotti, al fine di ottimizzare i valori di vendita.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ugo Ojetti n. 472-474, scala A, interno 3, piano 1. L'appartamento è posto al piano 1 della scala A ed è contrassegnato dal numero interno 3, è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 274, Particella 1901, Subalterno 25, Zona censuaria. 6, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Ugo Ojetti n. 472-474, scala A, interno 2, piano S1. La cantina è posta al piano S1 della scala A e contrassegnata dal numero interno 2, è identificata al catasto Fabbricati al Foglio 274, Particella 1901, Subalterno 55, Zona censuaria. 6, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Zanella n. 103, interno 222, piano S1 Il box auto è posto al piano S1 e contrassegnato dal numero interno 222, ha accesso carrabile dal numero civico 103 di via Giacomo Zanella; è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 274, Particella 1901, Subalterno 317, Zona censuaria 6, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'Immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per confronto di mercato.

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e considerato lo stato manutentivo, le incidenze condominiali etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare (consistenza simile).
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona (beni situati nello stesso edificio in Condominio).
- Le compravendite individuate sono recenti rispetto dalla data di redazione perizia (entro i 12 mesi).

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1]

PROBABILE VALORE DI MERCATO del LOTTO 1 è pari a € 546.448

DECURTAZIONI

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato) ma di vendita forzata, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione percentuale al valore di mercato come sopra calcolato, anche per tener conto dell'**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, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita (forzata) 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 1

APPARTAMENTO, CANTINA E BOX

PREZZO BASE LOTTO 1: €492.000 (dicasi EURO QUATTROCENTOTTANTANOVENOVANTADUEMILA/00)

Gli immobili risultano pignorati e posti in vendita nella loro interezza, nello stato di fatto attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Ugo Ogetti n. 472-474, scala A, interno 3, piano 1	127,99 mq	3.488,62 €/mq	€ 446.508,40	100,00%	€ 446.508,40
Bene N° 3 - Cantina Roma (RM) - Via Ugo Ogetti n. 472-474, scala A, interno 2, piano S1	1,88 mq	3.488,62 €/mq	€ 6.558,60	100,00%	€ 6.558,60
Bene N° 5 - Box Roma (RM) - Via Giacomo Zanella n. 103, interno 222, piano S1	11,16 mq	3.488,62 €/mq	€ 38.932,99	100,00%	€ 38.932,99
Valore di stima:					€ 492.000

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ugo Ogetti n. 472-474, scala H, interno 3, piano 1. L'appartamento è posto al piano 1 della scala H ed è contrassegnato dal numero interno 3, è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 274, Particella 1901, Subalterno 244, Zona censuaria 6, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Ugo Ogetti n. 472-474, scala H, interno 2, piano S1. La cantina è posta al piano S1 della scala H e contrassegnata dal numero interno 2, è identificata al catasto Fabbricati al Foglio 274, Particella 1901, Subalterno 272, Zona censuaria 6, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 7** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Adriano Tilgher n. 7, interno 224, piano S1. Il box auto è posto al piano S1 e contrassegnato dal numero interno 224, ha accesso carrabile dal numero civico 7 di via Adriano Tilgher; è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 274, Particella 1901, Subalterno 319, Zona censuaria 6, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'Immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per confronto di mercato con i dettagli sopra citati.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1]

PROBABILE VALORE DI MERCATO del LOTTO 2 è pari a € 546.448

DECURTAZIONI

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato) ma di vendita forzata, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione percentuale al valore di mercato come sopra calcolato, anche per tener conto dell'**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, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita (forzata) di tal tipo, **pari a ca. il 10%** del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Occorre applicare **ulteriore riduzione** perché in presenza di **immobili locati con contratto opponibile alla Procedura** (scadenza contratto: 30/04/2027) il mercato immobiliare del settore residenziale reagisce con un ribasso del valore rispetto ad un immobile libero. Non è stato possibile acquisire dati di confronto per la scarsità di compravendite di immobili locati e messi a reddito. Nel caso di specie, come sopra esposto, si è appurato un valore minore di locazione ad inizio contratto (2019) rispetto ai prezzi attuali di mercato (€1.100/mese pattuito vs. €1.750/mese di mercato). Rilevato che il reddito effettivo è inferiore a quello di mercato, la differenza deve essere valutata, producendo di conseguenza un effetto negativo sul valore. Si ritiene che questa circostanza sia una condizione da valutare anche qualora l'acquirente sia un investitore. Si stima quindi l'incidenza di deprezzamento della locazione sugli immobili oggetto della presente valutazione con una **ulteriore percentuale di deprezzamento pari ca. al 5%** sul lotto 2.

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 2

APPARTAMENTO, CANTINA E BOX

PREZZO BASE LOTTO 2: €464.500 (dicasi EURO QUATTROCENTOESSANTAQUATTROMILACINQUECENTO/00)

Gli immobili risultano pignorati e posti in vendita nella loro interezza, nello stato di fatto attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Ugo Ojetti n. 472-474, scala H, interno 3, piano 1	127,89 mq	3.295,26 €/mq	€ 421.430,94	100,00%	€ 421.430,94
Bene N° 4 - Cantina Roma (RM) - Via Ugo Ojetti n. 472-474, scala H, interno 2, piano S1	1,91 mq	3.295,26 €/mq	€ 6.293,95	100,00%	€ 6.293,95
Bene N° 7 - Box Roma (RM) - Via Adriano Tilgher n. 7, interno 224, piano S1	11,16 mq	3.295,26 €/mq	€ 36.775,11	100,00%	€ 36.775,11
Valore di stima:					€ 464.500

LOTTO 3

- Bene N° 6** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Zanella n. 103, interno 223, piano S1. Il box auto è posto al piano S1 e contrassegnato dal numero interno 223, ha accesso carrabile dal numero civico 103 di via Giacomo Zanella; è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 274, Particella 1901, Subalterno 318, Zona censuaria. 6, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'Immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per confronto di mercato con i dettagli sopra citati.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1]

PROBABILE VALORE DI MERCATO del LOTTO 3 è pari a € 44.874

DECURTAZIONI

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato) ma di vendita forzata, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione percentuale al valore di mercato come sopra calcolato, anche per tener conto dell'**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, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita (forzata) 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 3

BOX

PREZZO BASE LOTTO 3: €40.400 (dicasi EURO QUARANTAMILAQUATTROCENTO/00)

Gli immobili risultano pignorati e posti in vendita nella loro interezza, nello stato di fatto attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Box Roma (RM) - Via Giacomo Zanella n. 103, interno 223, piano S1	11,26 mq	3.587,92 €/mq	€ 40.400	100,00%	€ 40.400
Valore di stima:					€ 40.400

LOTTO 4

- **Bene N° 8** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Adriano Tilgher n. 7, interno 225, piano S1. Il box auto è posto al piano S1 e contrassegnato dal numero interno 225, ha accesso carrabile dal numero civico 7 di via Adriano Tilgher; è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 274, Particella 1901, Subalterno 320, Zona censuaria 6, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'Immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per confronto di mercato con i dettagli sopra citati.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1]

PROBABILE VALORE DI MERCATO del LOTTO 4 è pari a € 44.874

DECURTAZIONI

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato) ma di vendita forzata, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione percentuale al valore di mercato come sopra calcolato, anche per tener conto dell'**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, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita (forzata) 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 4

BOX

PREZZO BASE LOTTO 4: €40.400 (dicasi EURO QUARANTAMILAQUATTROCENTO/00)

Gli immobili risultano pignorati e posti in vendita nella loro interezza, nello stato di fatto attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Box Roma (RM) - Via Adriano Tilgher n. 7, interno 225, piano S1	11,16 mq	3.620,07 €/mq	€ 40.400	100,00%	€ 40.400
Valore di stima:					€ 40.400

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 06/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trifilio Pierluigi

ALLEGATI

- [1] Stima dell'immobile con il metodo Confronto di Mercato – Verifica del Canone vile – Valutazione detrazione per immobile locato;
- [2] Verbali di accesso;
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Visure storiche;
- [5] Planimetrie catastali;
- [6] Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- [7] Atto notarile compravendita;
- [8] Planimetrie con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con difformità rilevate;
- [10] Permessi a costruire n. 39 del 2007 e n. 1050 del 2008 con documentazione e urbanistica (stralci);
- [11] Atto d'obbligo;
- [12] Contratto di Locazione Lotto 1 non opponibile (Bene 1 e Bene 5);
- [13] Contratto di Locazione Lotto 2 non opponibile (Bene 2 e Bene 7);
- [14] Regolamento Condominio, tabelle millesimali e documentazione varia (bilanci e relazione impianti);
- [15] Atto Costitutivo Consorzio;
- [16] Elaborato fotografico.